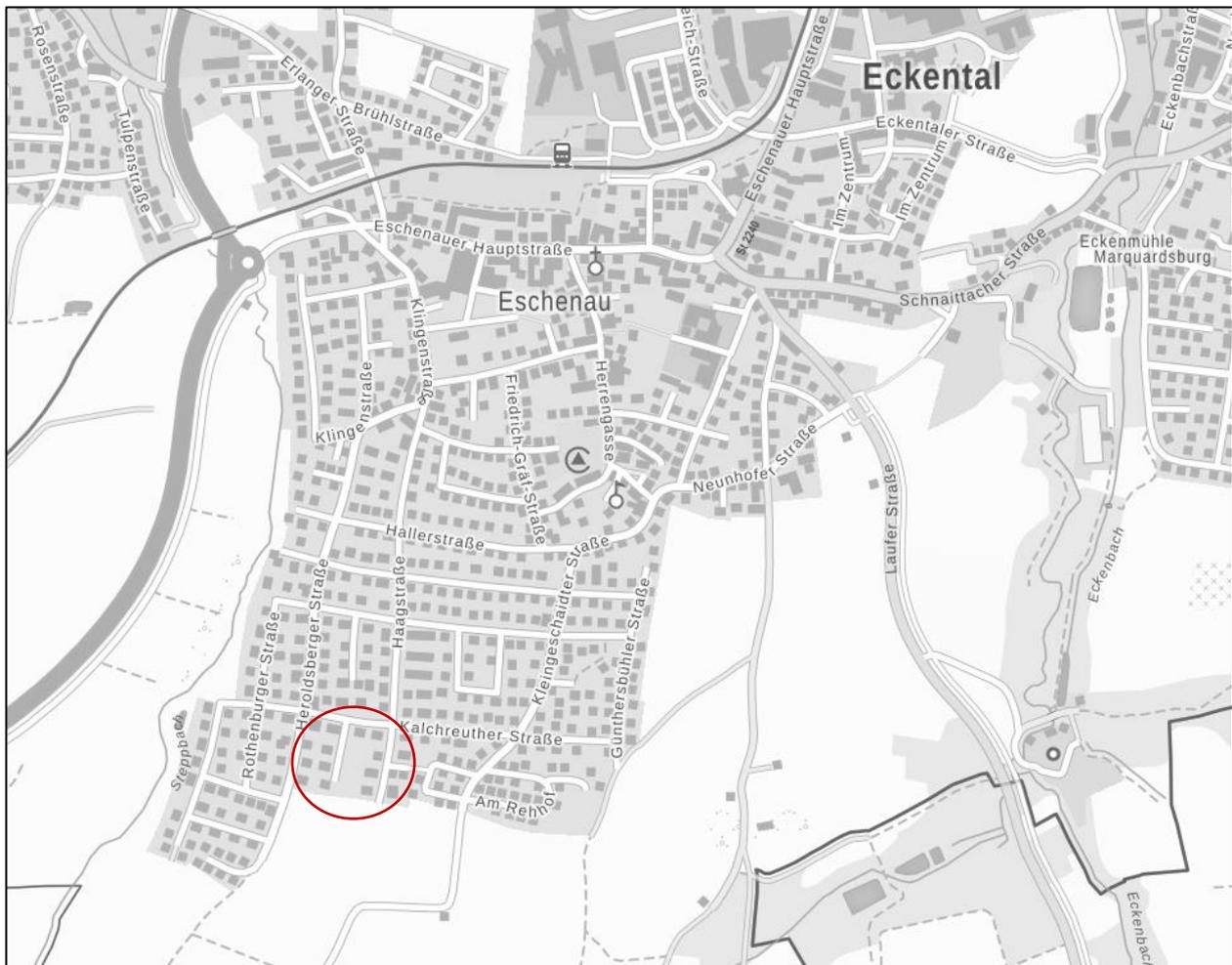

Markt Eckental



Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 8/10a - „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“

Begründung vom

02.05.2023



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

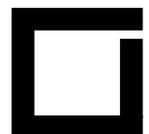
Bearbeitung:

Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 Nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Eckental – Bebauungs- und Grünordnungsplan Eschenau Nr. 8/10a - „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“

Gliederung	Seite
1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES UND ÖRTLICHE SITUATION	1
2. PLANUNGSERFORDERNIS	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
5. BAUGRENZE, BAUWEISE	5
6. GRÜNORDNUNG	6
7. WEITERE FESTSETZUNGEN UND BAUGESTALTUNG	6
8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	7
9. ANHANG	8

1. Lage des Planungsgebietes und örtliche Situation

Der Markt Eckental liegt im Landkreis Erlangen-Höchstadt. Das Plangebiet befindet sich in einem Wohnbaugebiet am südwestlichen Ortsrand des Hauptortes Eschenau. Es umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 252/14, 257/8-257/12, 257/14 und 257/18-257/21 (alle Gmkg. Eschenau) mit einer Fläche von ca. 0,6 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist weitgehend von Wohnbebauung umgeben oder bereits bebaut. Nach Süden hin grenzt freie Landschaft an das Plangebiet an. Die noch unbebauten Flurstücke 257/11-14 werden derzeit im südlichen Teilbereich landwirtschaftlich genutzt. Nach Norden grenzt die Kalchreuther Straße an das Plangebiet. Diese ist über einen Stichweg (Fl. Nr. 252/14) mit der Baufläche verbunden. Das Gelände des geplanten Änderungsbereichs steigt nach Südosten leicht an.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“ aus dem Jahr 1997. Es handelt sich hierbei um einen Änderungsbereich des gebietsübergreifenden Bebauungsplanes Eschenau Nr. 8/10 „Hallerwiesen Süd III“ aus dem Jahr 1981. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

2. Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Um-, Neu- und Nachnutzung des Nachverdichtungspotenzials städtebaulich an die bereits vorhandene sowie die umgebende Bebauung anzupassen und sicherzustellen. Hierzu zählen insbesondere die Grundstücksausnutzung sowie Bauweisen und Bauformen von Bauvorhaben.

Um die städtebaulichen Ziele des Marktes Eckental zu erfüllen, wird der vorliegende Bebauungsplan Eschenau Nr. 8/10a - „Änderung der Wohnbauflächen im Bereich des Bebauungsplanes Hallerwiese III im Stich Kalchreuther Straße“ aufgestellt. Hierbei sollen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) angepasst und ergänzt werden.

Der bestehende Bebauungsplan (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) bildet derzeit die planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung von Bauvorhaben im Freistellungsverfahren (Art. 70 BayBO). Dieser wurde im Jahr 1997 aufgestellt, um einen Teilbereich des gebietsübergreifenden Bebauungsplanes (Eschenau Nr. 8/10 „Hallerwiesen Süd III“) aus dem Jahr 1981 zu ändern. Städtebauliches Ziel der damaligen Änderung war es, entgegen den bisherigen Festsetzungen eine kleinere sowie intensivere Bebauung zu ermöglichen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) enthält wenige Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung. Wesentliche städtebauliche Maßgaben (Geschossigkeit, etc.; vgl. Kap. 3) sind nicht abschließend geregelt. Eine planungsrechtliche Steuerung ist daher nur eingeschränkt möglich, da die Grundzüge der Planung nicht hinreichend definiert sind. Eine Befreiung aktueller Bauanfragen von den Vorgaben ist insofern nicht möglich.

Planungsziel

Die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Zulässigkeit von Bauvorhaben, die den städtebaulichen Zielen des Marktes Eckental entsprechen, insbesondere der Nachverdichtung unter besonderer Berücksichtigung der baulichen Umgebung. Es soll ein ausgewogenes Verhältnis zwischen einer sinnvollen Nachverdichtung bzw. einer optimierten Grundstücksausnutzung und der städtebaulichen Berücksichtigung von Form und Maßstab der baulichen Umgebung schaffen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist mit dem Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) identisch. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in Anlehnung an die rechtskräftige, vorliegende Änderung (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) sowie an den ursprünglichen, gebietsübergreifenden Bebauungsplan (Eschenau Nr. 8/10 „Hallerwiesen Süd III“) neu entwickelt.

Die Form der Neuaufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde gewählt, um eine erneute Änderung der ersten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. den Rückgriff auf eine zusätzliche, nicht hinreichend zeitgemäße Plangrundlage zu vermeiden. Insofern besteht mit der gegenständlichen Neuaufstellung eine eigenständige Bauleitplanung, anhand derer künftige Bauvorhaben abschließend geregelt werden können.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung des Marktes Eckental. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit anwendbar.

Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13a BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen ca. 0,6 ha Baufläche. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich somit eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 3.600 qm, diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

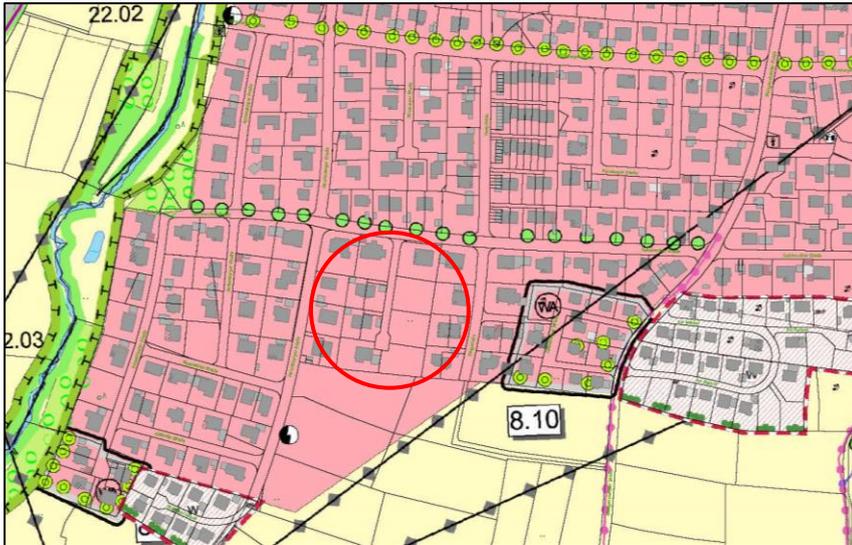


Abb. Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Für der Markt Eckental liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung des Landratsamtes Erlangen-Höchststadt vom 19.07.2001 vor. Dieser stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtswirksamer Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) aus dem Jahr 1997. Dieser wurde als Änderung eines Teilbereiches des gebietsübergreifenden Bebauungsplanes Eschenau Nr. 8/10 „Hallerwiesen Süd III“ aus dem Jahr 1981 aufgestellt. Der damalige Änderungsbereich ist mit dem Geltungsbereich der vorliegenden Neuaufstellung identisch.

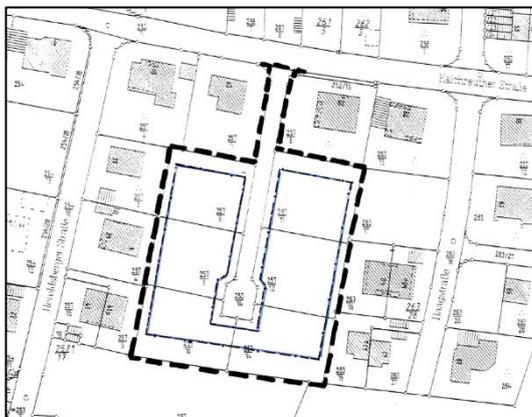


Abb. Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“ (1997) (Ausschnitt)

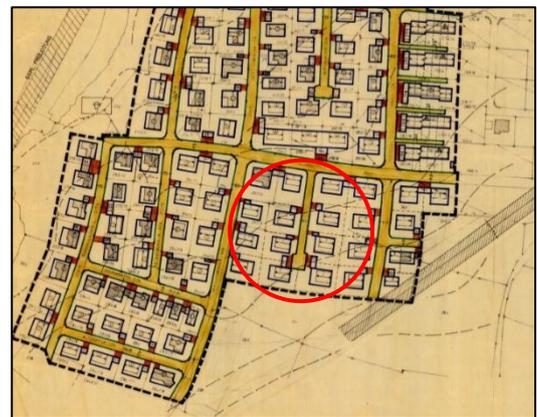


Abb. Ursprünglicher Bebauungsplan Eschenau Nr. 8/10 „Hallerwiesen Süd III“ (1981) (Ausschnitt)

Der o.g. rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 enthält einzelne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Baugestaltung. Der hierfür zugrundeliegende Bebauungsplan (Eschenau Nr. 8/10 „Hallerwiesen Süd III“) aus dem Jahr 1981 setzte ein allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

Bisherige planungsrechtliche Festsetzungen

Für den unbebauten Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) konnten innerhalb des Baufters bisher Wohngebäude ohne eine vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen errichtet werden. Die Höhenentwicklung der Gebäude wurde hingegen durch die Firsthöhe auf 10 m begrenzt. Weiter erfolgte die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der Sockelhöhe auf max. 0,30 m. Zudem ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° als zwingend festgelegt. Als Maß der baulichen Nutzung und wesentliche Vorgabe zur Bauweise, wurde die Geschossigkeit weder zwingend noch als Höchstmaß festgesetzt.

Im Rahmen einer Bauanfrage im Jahr 2022 wurde ein Baukonzept für einen noch unbebauten Teilbereich vorgelegt. Dieses sah zunächst die Errichtung von 4 Einzelhäusern mit Pultdach in zweigeschossiger Bauweise vor. Eine Befreiung des geltenden Baukonzeptes von den Vorgaben des Bebauungsplanes war nicht möglich, da die Grundzüge der Planung (Geschossigkeit) in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung berührt waren.

Geplante Festsetzungen

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, Bauvorhaben zu ermöglichen, die bisher außerhalb der Vorgaben zur baulichen Nutzung (v.a. Geschossigkeit, Dachform) lagen. Demnach soll die weitere städtebauliche Entwicklung mit einer städtebaulich angepassten, sozial- und ortsbildverträglichen Bauweise bzw. Baugestaltung sichergestellt werden. Dabei sollen die örtlichen Rahmenbedingungen im Wohnumfeld als Maßstab herangezogen bzw. berücksichtigt werden, insbesondere Bauformen, Bauweisen sowie die Wohndichte. Darüber hinaus sollen zeitgemäße gestalterische und grünordnerische Festsetzungen geschaffen sowie aktuelle Bezüge zu bestehenden Ortssatzungen hergestellt werden.

Konkretes städtebauliches Ziel ist es, dass Baukörper zweigeschossig errichtet werden können. Das Obergeschoss muss dabei als Dachgeschoss ausgebildet werden. Als Dachform wird zudem das Satteldach festgesetzt. Um unnötige Höhenentwicklungen zu vermeiden, soll eine weitgehend ebenerdige Erschließung festgesetzt und ein Bezugsniveau definiert werden. Zu den wesentlichen Festsetzungen zählen somit:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweisen, Baugrenzen
- Grünordnung und sonstige Festsetzungen

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften zur Baugestaltung sowie Hinweise in die Bauleitplanung aufgenommen, welche Auswirkungen auf geplante Bauvorhaben haben können und zu berücksichtigen sind.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als besondere bauliche Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden bzw. bereits bestehenden baulichen Nutzung.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, das Obergeschoss ist dabei als Dachgeschoss auszubilden. Die traufseitige Wandhöhe darf max. 4,5 m betragen, die Firsthöhe ist wie im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan mit max. 10 m festgesetzt. Diese Vorgaben stellen sicher, dass sich Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung in das bauliche Umfeld einfügen.

Als maßgebliche Änderung wird zudem ein neuer Geländebezugspunkt definiert. Als Bezugshöhe wird die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bestimmt, in Verbindung mit der Höhe der Erschließungsstraße. Die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) darf dabei maximal 30 cm über dem Höhenniveau der Erschließungsstraße liegen (Fl. Nr. 252/14). Bezugspunkt ist der am höchsten gelegene gedachte Schnittpunkt des Gebäudes auf Höhe der Erschließungsstraße. Die Höhenbegrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist erforderlich, um aufgrund der topografischen Lage und des nach Südosten sanft ansteigenden Hangs, hangseitig entsprechend hohe Sockel- bzw. Wandhöhen zu vermeiden. Weiterhin sind die Höhenfestsetzungen erforderlich, um unnötigen Bodenabtrag zu vermeiden sowie die Entwässerung auf den Straßenkanal zu gewährleisten.

5. Baugrenze, Bauweise

Innerhalb des Baufensters sind Hauptgebäude im Rahmen des Nutzungszwecks Allgemeines Wohngebiet zulässig (§ 4 BauNVO).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen kann eine optimierte Grundstücksausnutzung erfolgen. Das festgesetzte Baufenster verläuft im Norden, Osten und Westen parallel zur bestehenden Grundstücksgrenze. Die Baugrenzen sind dort so abgegrenzt, dass bauliche Hauptanlagen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zu den benachbarten Grundstücken einhalten. Nach Süden hin greift die Baugrenze die Gebäudeflucht der östlich und westlich angrenzenden bestehenden Bebauung auf. Dies entspricht bereits dem städtebaulichen Ziel des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Zum Straßengrundstück hin ermöglicht der Mindestabstand der Baugrenze, dass die Zufahrten zu bestehenden und künftigen Grundstücken von baulichen Hauptanlagen freigehalten werden.

Die Baugrenzen sind so bemessen, dass die Baugrundstücke durch die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern oder Doppelhäusern effizient genutzt werden können. Die Baugrenzen sind so gefasst, um Gebäude aufzunehmen, die weitgehend der Stellung der benachbarten Baukörper entsprechen.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen ist gem. den Vorgaben der BayBO auch entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Zur Stichstraße hin ist dabei ein Mindestabstand von 0,50 m für Gebäudeseiten festgesetzt, die nicht dem Ein- und Ausfahren dienen. Dies entspricht bereits den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes und stellt sicher, dass der Straßenraum nicht unnötig durch Baukörper verengt wird.

Bereits errichtete bauliche Anlagen überschreiten teilweise in geringfügigem Maße die festgesetzten Baugrenzen. Im Falle einer Neubebauung werden diese eingehalten.

Innerhalb der Baugrenzen sind Gebäude in offener Bauweise zulässig. Gemäß dieser Vorgabe dürfen Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden. Die Errichtung von Doppelhäusern ist weiterhin möglich.

6. Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (Eschenau Nr. 10 „Hallerwiese III“) aus dem Jahr 1997 sind bislang keine Vorgaben zur Durchgrünung der Baugrundstücke festgesetzt. Ausnahme bilden Garagengebäude, welche in Flachdachbauweise extensiv zu begründen bzw. mit Fassadenbegrünung auszustatten sind, sofern diese zur Stichstraße hin angeordnet werden. Im vorangegangenen gebietsübergreifenden Bebauungsplan (Eschenau Nr. 8/10 „Hallerwiesen Süd III“) erfolgten keine Vorgaben hinsichtlich der Be- und Durchgrünung des Baugebietes.

Im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung wird innerhalb der Grundstücke eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen (siehe Anlage) festgesetzt. Hierzu zählt, dass überbaute private Grundstücksflächen bzw. Gartenflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen sind, wobei Überdeckungen unzulässig sind (Schotter, Glas, Kies, Folien, Geotextilien, Kunstrasen). Hierfür wird festgesetzt, dass wasserdurchlässige Beläge (Rasenpflaster, Schotterrasen) zu verwenden sind, wo dies mit dem Nutzungszweck vereinbar ist. Dies ist erforderlich, um die Versiegelung des Bodens zu minimieren.

Hinsichtlich der Bepflanzung von Dächern ist festgesetzt, dass Flachdächer bis 5° von Garagen und Carports zu mind. 70% extensiv begrünt werden müssen. Fassadenbegrünung wird empfohlen.

Weiter wird eine entsprechende Eingrünung im südlichen Teil des Baugebietes empfohlen, um die landschaftliche Einbindung der Baufläche sicherzustellen.

7. Weitere Festsetzungen und Baugestaltung

Um das vorgesehene Bauvorhaben zu ermöglichen, sind Änderungen einzelner Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes hinsichtlich baugestalterischer Vorgaben erforderlich.

Festgesetzt wird für Hauptgebäude die Satteldachbauweise mit entsprechender Dachneigung zwischen 45° und 48°, um in Verbindung mit einem möglichen Dachgeschoss eine optimierte Nutzbarkeit beim Dachausbau zu ermöglichen. Der Dachvorsprung darf an der Traufe max. 80 cm und am Ortgang max. 50 cm betragen. Die Höhe des Kniestocks darf max. 0,75 m betragen. Zusätzlich wird festgelegt, dass Dacheindeckungen nur in roter bis rotbrauner Farbe und anthrazit zulässig, sowie glasierte oder engobierte Dacheindeckungen unzulässig sind, um gestalterisch an das bauliche Umfeld anzuknüpfen. Die Errichtung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Garagen sind auch als begrünte Flachdächer zulässig. Andernfalls müssen Garagen ebenfalls in Satteldachbauweise mit einer Dachneigung bis max. 38° errichtet werden.

Als weitere, untergeordnete Gestaltungsgrundsätze und Ausnahmeregelungen werden Form und Materialien von Grundstückseinfriedungen sowie Höhe und Höhengniveaus definiert.

Die Vorgaben ermöglichen insgesamt eine zeitgemäße baugestalterische Flexibilität und stellen die baugestalterische Einbindung in die bauliche Umgebung sicher.

Hinweise

Der Markt Eckental verfügt über eine Dachaufbausatzung aus dem Jahr 1986. Diese regelt die Zulässigkeit von Dachaufbauten. Der Bebauungsplan regelt ausschließlich, dass Gauben im Rahmen der Dachaufbausatzung zulässig sind. Zudem sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zugelassen.

Weiter existiert für das Marktgemeindegebiet Eckental eine Stellplatzsatzung aus dem Jahr 2021, welche die Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen regelt (Stellplatzsatzung - StS). Der Bebauungsplan macht ausschließlich Vorgaben zur Stellung und zum Straßenabstand. Geregelt ist, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, sowie Garagenseiten, die nicht dem Ein- und Ausfahren dienen, einen Mindestabstand von 0,50 m zum Straßengrundstück einhalten müssen, wenn Sie parallel zur Stichstraße errichtet werden.

8. Umweltschützende Belange

Die Bebauungsplanänderung modifiziert bestehendes Baurecht im beplanten Innenbereich. Entsprechend ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB bzw. Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz nicht erforderlich. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

Vom Eingriff betroffen ist der bisher unbebaute Bereich. Hierbei handelt es sich um Grünland, das dreiseitig von direkt angrenzender Bebauung umgeben ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegt nicht vor.

Die Belange der Umwelt, des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Nutzung einer bestehenden Baufläche und die damit verbundene Vermeidung der Ausweisung von neuen Bauflächen in der freien Landschaft berücksichtigt.



Jörg Koffler
M.Sc. Stadtplaner

9. Anhang

Liste standortheimischer Gehölze

Pflanzung von Nuss-/Obstbäumen oder anderen heimischen, standortgerechten Arten als Hochstamm, Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 12-14; Sicherung der Bäume mit Dreibock, Einbringung von Startdüngung.

a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Strauchpflanzungen Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

c) Obstbäume (v.a. Ausgleichsfläche)

Regionaltypische, heimische Sorten, s. Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken