

**1. Änderung
des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim
für das Teilgebiet „Auf der Pforte“, Flur 1 und 3,
Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim**

Begründung

1.0 Planungsanlass

Der Rat der Ortsgemeinde Pfaffen-Schwabenheim hat in seiner Sitzung am 29.01.2015 beschlossen, den im Jahr 1982 aufgestellten Bebauungsplan für das Teilgebiet „Auf der Pforte“, Flur 1 und 3, Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim, erstmals zu ändern. Dieses Verfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht.

Durch den Ausbau der Binger Straße und die Ersterschließung der Verkehrsflächen östlich des Gemeindefriedhofes sowie den Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude der Winzergenossenschaft wurde das westliche Plangebiet „Auf der Pforte“ im Jahre 2011 öffentlich-rechtlich erschlossen und im Innenbereich entkernt.

Die im derzeitigen Bebauungsplan dargestellten Parzellen 76, 77 und 78/1 wurden bereits in der Vergangenheit vereinigt und neu parzelliert. Es entstanden die an der Sprendlinger Straße (L 413) angrenzenden Baugrundstücke Nr. 76/2 und 77/2 und die an den neu erschlossenen Teil der Binger Straße (östlich Friedhof) angrenzenden Baugrundstücke Nr. 76/1 und 77/1. Auf dem Grundstück Nr. 76/2 (Sprendlinger Straße) wurde zwischenzeitlich ein Wohngebäude erstellt.

Die Flurstücke Nr. 78/2 (im Bebauungsplan gelegen) und Nr. 79 (angrenzend, außerhalb des Bebauungsplanes gelegen) wurden nach dem Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude der Winzergenossenschaft vereinigt und neu parzelliert. Es entstanden das an der Sprendlinger Straße (L 413) angrenzende Baugrundstück Flurstück Nr. 79/3 und die an den neu erschlossenen Teil der Binger Straße (östlich Friedhof) angrenzenden Baugrundstücke Flurstücke Nr. 79/1 und 79/2.

Da nach dem Abriss der Betriebsgebäude der Winzergenossenschaft keine gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind und auf den aktuellen Baugrundstücken ausschließlich Wohngebäude errichtet wurden bzw. derzeit geplant sind, soll die bisherige Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO geändert und neu festgesetzt werden.

Bedingt durch die v.g. Neuparzellierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Pforte“ ist eine Anpassung der Bebauungsplanabgrenzung sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

Dazu wird der Bebauungsplan „Auf der Pforte“ um die Flurstücke Nr. 79/1tws. und 79/2 erweitert.

Zudem wurde im Zuge der Bearbeitung eines Bauantrages festgestellt, dass die unter Punkt 7 a) der Textfestsetzungen aufgeführten Angaben zur Dachneigung und Dacheindeckung je nach der Zahl der Vollgeschosse unterschiedlich sind. Bei eingeschossigen Gebäuden ist die Höhe eines Kniestockes auf 60 cm begrenzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden ist kein Kniestock zulässig. Die vorgenannten Festsetzungen engen den Spielraum einer zeitgemäßen Architektur, den Bau von Fertighäusern und die Anlage regenerativer Energiesysteme im Bereich der Fassaden und Dachflächen erheblich ein.

Um eine zeitgemäße, den Zielen der Ortsgemeinde angepasste Bebauung zu ermöglichen, sollen die Angaben zur Höhe und Kubatur der baulichen Anlagen überarbeitet und neu festgesetzt werden. Dabei sollen die Festsetzungen jüngerer Bebauungspläne zur Orientierung dienen.

2.0 Zeichnerische Festsetzungen, 1. Änderung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (1. Änderung) umfasst die Grundstücke Gemarkung Pfaffen-Schwabenheim, Flur 1, Flurstücke Nrn. 76/1, 76/2, 77/1, 77/2, 79/1, 79/2, 345 tws., 347/4 tws. Flur 3, Flurstück Nr. 590 tws. (tws. = teilweise)

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5.166,00 m². Davon entfallen auf den Bereich privater Baugrundstücke 4.307,00 m². Nach dem derzeitigen Liegenschaftskataster sind 6 Baugrundstücke dargestellt. Auf den Bereich angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen) entfallen 859,00 m² (226,00 m² Sprendlinger Straße, 633,00 m² Binger Straße).

Der im Bebauungsplan an der nördlichen Gebietsgrenze festgesetzte Pflanzstreifen bleibt unverändert und entspricht einer Fläche von 288,00 m². Die Breite des Pflanzstreifens beträgt unverändert 3,00 m. Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 5,00 m zur Binger Straße und in einem Abstand von 10,00 m zur Sprendlinger Straße (wie bisher) festgesetzt. Die Baugrenzen im rückwärtigen Bereich der Baugrundstücke sind in einem Abstand von 5,00 m zur nachbarlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, der Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beträgt 3,00 m. In die Planzeichnung aufgenommen ist die geänderte Art der baulichen Nutzung (WA).

3.0 Textliche Festsetzungen, 1. Änderung

Die Art der baulichen Nutzung der Grundstücke soll aufgrund der Gebietsgröße, der Anzahl von nur 6 Baugrundstücken und der Nähe zum Friedhofsgelände vorwiegend dem Wohnen dienen. Insofern sollen flächenextensive und Lärm erzeugende Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die bisherige Textfestsetzung Nr. 1 wird hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung wie folgt geändert (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (2) BauNVO:

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4(2) Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr.3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Die bisherige Textfestsetzung Nr.1 wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wie folgt ergänzt (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und den §§ 16,17,18 und 19 BauNVO):

Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im gesamten Plangebiet mit 6,80 m, bei einem Hauptbaukörper mit Pultdach mit 7,40 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 10,50 m festgesetzt.

Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenachse der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Maßgebend ist die Mitte der höchstgelegenen, der Straße zugewandten Gebäudelini

Bei straßenseitig mit der Giebelfront zugewandten Gebäuden gilt als Messpunkt die Mitte der Verbindungslinien zwischen den Traufen.

Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die bisherige Textfestsetzung Nr. 7a (Dachneigung und Dacheindeckung) wird wie folgt geändert und neu gefasst (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO):

Bisher:

a) Dachneigung und Dacheindeckung

Bei 2geschossigen Gebäuden 20°-30°, Kniestock unzulässig
Bei 1geschossigen Gebäuden 15-38°, Kniestock maximal 0,60 m

Neufassung:

a) *Dachform*

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20°-38°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0 – 30° betragen. Pultdächer an Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung 15°-25° zulässig.

Die Dachneigung bei Gartenhäusern darf bis 20° betragen. Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer.

4.0 Umwelt, Natur-und Landschaftsschutz

Die derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Insofern kann eine durch die Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich verursachte Beeinträchtigung der Umwelt ausgeschlossen werden.

Die bisher festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Schutzpflanzung im Bereich privater Baugrundstücke, Nordseite) bleiben weiterhin bestehen.

5.0 Hinweise im Bebauungsplan

In die Planurkunde der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind folgende Hinweise aufgenommen:

Mit der 1. Änderung ist keine Änderung hinsichtlich der Textfestsetzungen Nr. 1 (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise), Nr. 2 (Nebenanlagen), Nr. 3 (Garagen), Nr. 5 (Pflanzgebot), Nr. 6 (Zugänge und Zufahrten), Nr. 7 b) (Einfriedungen), des seit 1982 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes verbunden.

Hierfür gelten weiterhin die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung 1977 (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763).

6.0 Kosten

Die Erschließungsanlagen des Baugebietes sind bereits ausgeführt. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.