

Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

„Wasserstraße / Rhodener Straße in Hornburg“

Stand: Februar 2016

Fünfhausen und Köhler

Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH

Steinweg 24 – 06484 Quedlinburg

BEGRÜNDUNG zum

Bebauungsplan „Wasserstraße / Rhodener Straße in Hornburg“

(Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Landkreis Wolfenbüttel, Gemeinde Schladen - Werla / OT Hornburg

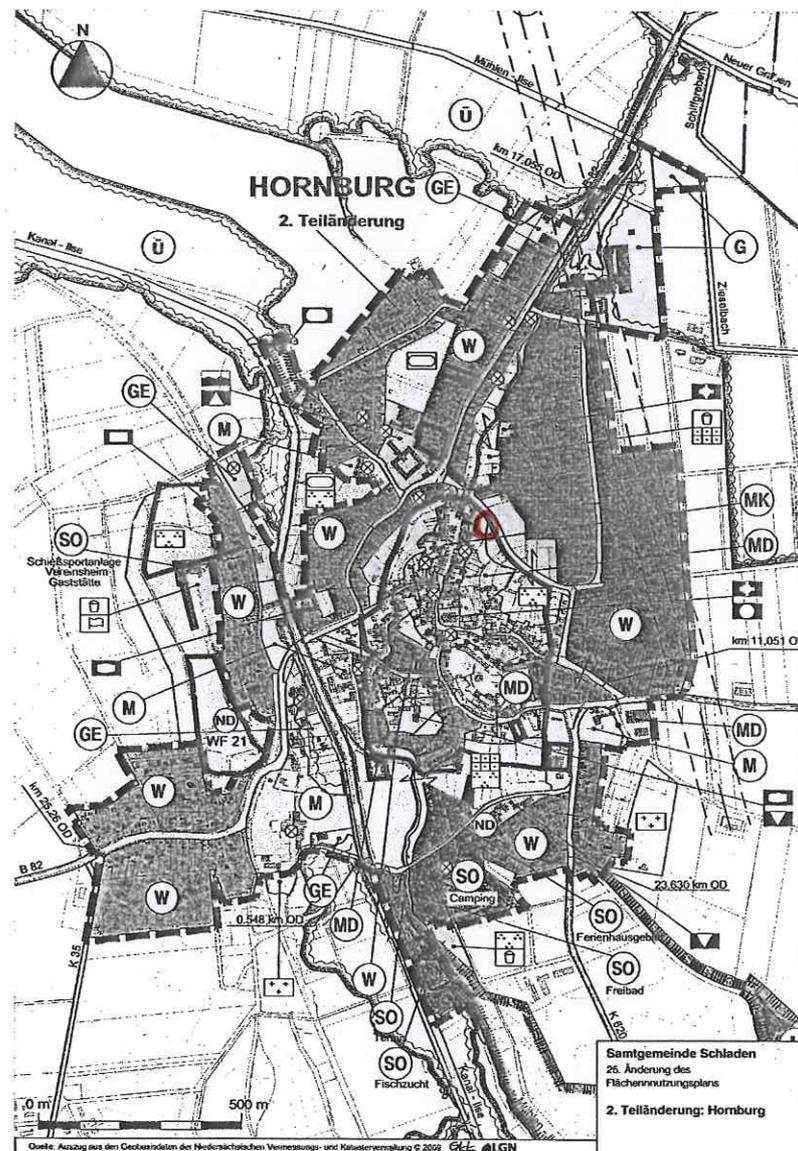
Gemarkung: Hornburg

Flur: 24

Flurstück: 138

Flur: 16

Flurstück: 100/3



Aufgestellt, Quedlinburg im Februar 2016

Fünfhausen und Köhler

Gesellschaft für Gestaltung und Ingenieurwesen mbH

Steinweg 24 – 06484 Quedlinburg

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB „Wasserstraße / Rhodener Straße in Hornburg“

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung
3. Entwicklung der übergeordneten Planungen
4. Beschreibung des Plangebietes
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich
 - 4.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
 - 4.3 Momentane Nutzung - Topografie, Baubestand, Vegetation
5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung
6. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 6.4 Gestalterische Festsetzungen
7. Erschließung
8. Ver- und Entsorgung
9. Fläche des Plangebietes
10. Besitzverhältnisse und Kosten, Durchführung des Vorhabens
11. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die Absicht des Grundstückseigentümers eine Garage/Unterstellmöglichkeit auf einem Teil des Flurstück 100/3 zu errichten.

Die Fläche ist derzeit zur Nutzung als Gartenland ausgewiesen.

Planungsziel ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Garage bzw. Unterstellmöglichkeit für Technik zu schaffen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Baurecht (hier ausschließlich zur Errichtung einer Garage) für den Eigentümer und Investor Herrn Kempa, Wasserstraße 54 in Hornburg.

Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei der Plangebietsgröße von ca. 418,00 m² wird der Schwellwert von 20.000 m² Grundfläche bei weitem nicht erreicht.

Mit dem Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder landesrechtliche Vorschriften unterliegen. Das geplante Bauvorhaben fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Auf Grund der zentralen Lage innerhalb des Dorfgebietes bestehen solche Beeinträchtigungen nicht.

3. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Schladen (25. Änderung Stand Juli 2010) ist das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von 418,00 m². Es befindet sich in zentraler Lage, im Ortskern der Gemeinde Hornburg, unmittelbar südlich angrenzend an die Rhodener Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

-im Norden: durch die unmittelbar angrenzend Rhodener Straße

-im Süden: durch die Hoffläche des Grundstück Wasserstraße 54 (Herr Kempa) und das bebaute Flurstück 102/1

-im Osten: durch angrenzendes Gartenland

-im Westen: durch bebaute Industrie- und Gewerbefläche

Flur: 24; Teil des Flurstück 138

Flur: 16; Teil des Flurstück 100/3

mit einer Größe von insgesamt ca. 418,00 m² Fläche.

4.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die unmittelbar angrenzende Rhodener Straße verkehrstechnisch erschlossen/angebunden. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt direkt von der Rhodener Straße.

Medienleitungen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in der Rhodener Straße. Hausanschlüsse für die Garage sind nicht geplant und notwendig.

4.3 Momentane Nutzung – Topografie, Baubestand, Vegetation

Auf dem Grundstück des Plangebietes befindet sich keine Bebauung. Eine Teilfläche ist mit Pflaster befestigt und wird als Stellfläche für PKW und in geringem Umfang als Lagerfläche genutzt.

Das Plangebiet befindet sich auf weitgehend ebener Fläche. Am äußersten Südrand steigt das Gelände ca. 1,00 m zum Hof hin an.

Im südlichen und östlichen Geltungsbereich befinden sich zwei einzelne Obstbäume, sowie Rasenflächen. Parallel der Rodener Straße – nördliche Grenze – befinden sich Sträucher. Der vorhandene Baum- und Strauchbestand soll erhalten bleiben.

5. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von baurechtlichen Voraussetzungen als Grundlage für die Errichtung einer Garage / Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge und Technik auf dem Grundstück. Der Bebauungsplan und das daraus resultierende Baurecht dienen dem Grundstückseigentümer, Herrn Kempa, als geordnete Unterstellmöglichkeit für Technik und PKW.

Die Grundfläche der Garage ist mit maximal 10,00 x 8,00 m festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind die Traufhöhe mit maximal 3,80 m und maximale Firsthöhe mit 8,00 m. Höhenbezugspunkt ist Mitte OK Bord vorhandene Zufahrt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzte Höhenlage des Gebäudes orientiert sich an der vorhandenen Nachbarbebauung.

Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf Belichtung bzw. Verschattung nachbarlicher Grundstücke.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung Dorfgebiet (MD) wird grundsätzlich die Zulässigkeit der Bebauung des Plangebietes mit einer Garage / Unterstellmöglichkeit für Fahrzeuge und Technik planungstechnisch geregelt.

Gemäß § 5 BauNVO soll das Dorfgebiet der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen – den Handwerksbetrieben.

zulässig ist: die Errichtung einer Garage / Unterstellmöglichkeit für Technik und PKW
Darüber hinaus gehende Nutzungen sind nicht zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl sowie durch die zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Mit diesen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts gesichert und das damit angestrebte räumliche Erscheinungsbild definiert.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt. Dieser Wert liegt unterhalb der Obergrenze von 0,6 für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung für Dorfgebiete (MD).

Die maximale Traufhöhe wird auf 3,80 m und die maximale Firsthöhe auf 8,00 m begrenzt. Höhenbezugspunkt ist Mitte OK Bord vorhandene Zufahrt Rhodener Straße. Die geplante Garage ist in ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Das Bebauungsplangebiet ist für die Errichtung der Garage eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch umlaufende Baugrenzen bestimmt.

Begründung:

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche entsprechen der im Ortsbereich Hornburg vorherrschenden Bebauung. Der dörfliche Charakter wird aufgenommen.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Die umliegende Bebauung im Dorfgebiet ist durch Wohnhäuser und Nebenanlagen mit Flach- und überwiegend Satteldächern sowie Fachwerk- und Putzfassaden gekennzeichnet. Aus städtebaulicher Sicht sollen diese Gestaltungselemente auch bei der Errichtung der Garage aufgenommen werden.

Die Dachneigung wird mit 5 bis 45 Grad festgesetzt. Für die Fassadengestaltung ist Fachwerk oder Putzflächen mit hellen Anstrichen vorgeschrieben. Mit diesen Festsetzungen wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von und über die Rhodener Straße. Die vorhandene Zufahrt wird weiterhin genutzt. Durch die Errichtung der Garage verändert sich das Verkehrsaufkommen im Bereich Rhodener Straße nicht.

8. Ver- und Entsorgung

Eine neu herzustellende Ver- und Entsorgung für die Errichtung der Garage ist nicht notwendig und auch nicht geplant. Eine Stromversorgung wird nach Notwendigkeit über den vorhandenen Hausanschluß Wasserstraße 54 (Herr Kempa) realisiert.

9. Fläche des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 418,00 m².

10. Besitzverhältnisse und Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Fläche befindet sich im Privatbesitz. Eigentümer und Investor ist Herr Björn Kempa, Wasserstraße 54 in 38315 Hornburg.

Die bei der Aufstellung und in Umsetzung der Planung entstehenden Kosten werden vom Investor getragen.

11. Auswirkung der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 11.03.2015

Quedlinburg, den 29.02.2016