

Markt Eisenfeld

Landkreis Miltenberg

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Umbau der Schule Schippach in acht Wohneinheiten und Neubau eines
Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten“
im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB
mit Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung**

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. (8) BauGB

- 1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung**
- 2. Entwurfsbeschreibung**
- 3. Rechts- und Planungsgrundlagen**
 - 3.1. Verfahren
- 4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
 - 4.1 Berichtigung des FNP
- 5. Erschließung**
 - 5.1 Verkehrliche Erschließung
 - 5.2 Wasserversorgung
 - 5.3 Schmutzwasser
 - 5.4 Niederschlagswasser
 - 5.5 Oberflächenwasser
- 6. Textliche Festsetzungen**
 - 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 7. Brandschutz**
- 8. Naturschutz**

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Das Maintal gehört zum Einzugsgebiet der Großstädte Frankfurt und Aschaffenburg, die Nachfrage nach Wohnraum ist größer denn je.

Anlass der Aufstellung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Bestreben der Gemeinde Elsenfeld, bezahlbaren Wohnraum innerhalb der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Das Projekt unterstützt die Ziele der Landesplanung „innen statt außen“ und nutzt vorhandene leer stehende Bausubstanz mit dem Ziel Wohnraum zu schaffen.

Der Wiedernutzbarmachung vorhandener innerörtlicher Flächen, also einer Nachverdichtung, ist der Ausweisung von neuen Wohngebieten grundsätzlich der Vorzug zu geben.

Ebenso kommt die Schaffung des neuen kompakten Baukörpers (Bauteil 2) dem Grundsatz des Flächensparens und der Vermeidung von Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Durch den Umbau der ehemaligen Schule in 8 Wohneinheiten und den Neubau des Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in kompakter Bauweise wird der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und dem sparsamen Umgang mit Bauland Rechnung getragen.

2. Entwurfsbeschreibung

Das zweigeschossige ehemalige Schulgebäude (Bauteil 1) mit Flachdach liegt ca. 2,50 m höher als die nördlich vorbeiführende Straße „Buchrain“.

Auf jedem der beiden Geschosse befinden sich 4 Wohneinheiten, die Erschließung der Wohnungen erfolgt über Zugänge auf der Südseite.

Das vorhandene Flachdach wird mit einem leicht geneigten Pultdach 5° überbaut.

Nord und Südansicht gliedern sich durch die gegebenen Bestandsstrukturen.

Die dazugehörigen Nebengebäude liegen parallel zum Bestandsgebäude in südlicher Richtung.

Sie sind mit Flachdach ausgebildet und schieben sich in die vorhandene Böschung ein.

Sie verschwinden nahezu im Gelände, da die Böschung bis zur Vorderkante Attika reicht.

- 3 -

Mit einem Abstand von ca. 8 m zum Bestandsgebäude entsteht in östlicher Richtung ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus in kompakter Bauweise.

Auf jedem der drei Geschosse befinden sich zwei Wohneinheiten.

Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus auf der Nordseite.

Das zweite Obergeschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet (Rücksprung der Außenwand nordseitig).

Ebenso wie das Bestandsgebäude (Bauteil 1) erhält das Mehrfamilienhaus ein leicht geneigtes Pultdach 5°.

Die Ansichten sind klar gegliedert und die Fensterformen sind in Anlehnung an das Bestandsgebäude gewählt.

Zwischen der Straße „Buchrain“ und der Wohnanlage entstehen entlang der Böschungskante parallel zur Straße 12 Parkplätze.

Westlich und östlich des Neubaus sind insgesamt weitere 16 Stellplätze geplant.

Der Baum- und Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

3. Rechts- und Planungsgrundlagen

3.1 Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Elsenfeld hat in der Sitzung vom 12.11.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umbau der Schule Schippach in acht Wohneinheiten und Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Wohneinheiten“ beschlossen.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Größe der Fläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Da das Plangebiet mit ca. 3680 m² weit darunter liegt, trifft dies für das geplante Aufstellungsverfahren zu.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren gem. § 13a in Verbindung mit § 4a Abs. 1 BauGB durchgeführt.

- 4 -

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 kann deshalb von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das zu überplanende Gebiet mit einer Größe von ca. 3680 m² liegt westlich der St. Pius Kirche und bildet den südlichen Abschluss einer Ortsrandbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Der Geltungsbereich des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Gesamtfläche der Grundstücke mit den Flurnummern 3314, 3316, 3317 und 3318 sowie die innerhalb des Baugrundstücks liegende Teilfläche der Flurnummer 3319.

Für dieses Plangebiet besteht kein Bebauungsplan.

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der gesamte Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet dient ausschließlich der Errichtung von Mietwohnungen in zwei Wohngebäuden (Bauteil 1 und Bauteil 2).

Die bestehende ehemalige Schule mit ihrem Pausenhof sowie die dazugehörige Außenanlage wird schon seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt und ist derzeit leerstehend. Durch die Umnutzung dieses zweigeschossigen Bestandsgebäudes in ein Wohngebäude entstehen 8 Wohneinheiten. Zusätzlich wird östlich des Bestandsgebäudes ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten entstehen (siehe Entwurfsbeschreibung Pkt. 2)

4.1 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eisenfeld als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt.

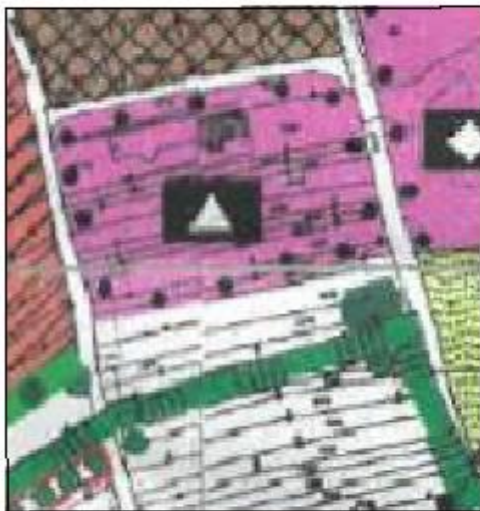
Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

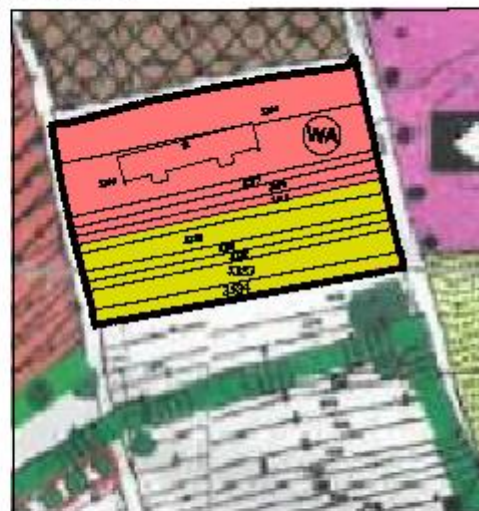
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes beinhaltet, wie unten dargestellt, die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für den die Baumaßnahme betreffenden Teil der Gemeinbedarfsfläche.



Die Restfläche der Gemeinbedarfsfläche wird in der Berichtigung in Anlehnung an die weiter südlich vorhandenen Wiesenflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan
ohne Maßstab



Berichtigter Flächennutzungsplan
ohne Maßstab



-  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
-  Fläche für Landwirtschaft

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist sowohl für Anwohner, Besucher als auch für Müllabfuhr etc. über den „Buchrain“ und über die „St.-Pius-Straße“ erreichbar.

Im Bereich des alten Schulgebäudes und dem Neubau des Mehrfamilienhauses werden insgesamt 14 Wohneinheiten erstellt, für die gemäß Stellplatzsatzung des Marktes Elsenfeld 28 Stellplätze nachzuweisen sind.

Gemeinsame Stellplätze, welche von den Bewohnern beider Wohngebäude genutzt werden können, werden parallel zur Verkehrsstraße „Buchrain“ angeordnet (12 Stellplätze).

Zusätzlich entstehen 10 Stellplätze westlich der alten Schule (Bauteil 1) und 6 Stellplätze östlich des neuen Mehrfamilienhauses (Bauteil 2). Hiervon sind 2 behindertengerecht geplant.

Die erforderliche Anzahl von 28 Stellplätzen ist somit nachgewiesen.

Durch die Verteilung der Stellplätze auf drei Seiten der Wohnanlage wird davon ausgegangen, dass der Verkehr gleichmäßig über beide Zufahrtsstraßen abfließt und die Verkehrsbelastung für die vorhandenen Anwohner so gering wie möglich gehalten wird.

Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert.

5.2 Wasserversorgung

Der erforderliche Trink- und Löschwasserbedarf ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Durch die geplante Umnutzung von Schulbetrieb zur Wohnbebauung wird sich die Anzahl der mit Trinkwasser zu versorgenden Personen stark verringern. Gegenüber der Anzahl von früher mindestens 100 Schülern wird zukünftig Trinkwasser bei 14 Wohneinheiten lediglich für maximal ca. 45 Personen zur Verfügung stehen müssen. Es kann also von einer ausreichenden Trinkwasserversorgung ausgegangen werden.

- 7 -

Zur Versorgung mit Löschwasser stehen im Umkreis von 300 m 4 Hydranten zur Verfügung, somit ist auch die Löschwasserversorgung in ausreichendem Maße sichergestellt.

5.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem.

5.4 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen des Bestandsgebäudes wie auch des Neubaus erfolgt über das vorhandene Mischsystem.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

Die Dachflächen der Nebenanlagen werden begrünt, sodass die Menge des in die Mischwasserkanalisation abzuleitenden Niederschlagswassers möglichst gering gehalten wird.

5.5 Oberflächenwasser

Die zur Bebauung anstehende Fläche liegt nördlich einer leicht nach Norden geneigten Wiesenfläche. Mit Oberflächenwasserzufluss zum Baugebiet ist aufgrund der unversiegelten Fläche nicht zu rechnen.

Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser, z.B. durch Anlegen eines kleinen Erddammes an der südlichen Grundstücksgrenze sind vom Grundstückbesitzer in Eigenregie durchzuführen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

6. Textliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Zugelassen sind nur Wohngebäude.

Die grundsätzlich zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt:

- Bauteil 1: II Vollgeschosse
- Bauteil 2: III Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Durch die Größe und Lage des Bestandsgebäudes ist der Bau einer Tiefgarage zur Unterbringung der Stellplätze ausgeschlossen. Diese würde sich positiv auf die Grundflächenzahl bei Einrechnung der Stellplätze und ihre Zufahrten auswirken.

Die festgelegte Obergrenze der GRZ für ein allgemeines Wohngebiet beträgt lt. § 17 BauNVO 0,4. Um die Stellplätze alle auf dem Grundstück unterbringen zu können, wird aus städtebaulichen Gründen die GRZ geringfügig überschritten und auf 0,5 festgesetzt.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf 0,7 festgesetzt und liegt somit im zulässigen Bereich gemäß BauNVO.

Zahl der Wohneinheiten:

Es sind für beide Bauteile insgesamt maximal 14 Wohneinheiten zulässig.

Gebäudehöhe GH:

Die Festsetzung der möglichen Gebäudehöhen erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch Angabe einer maximal zulässigen Oberkante der Gebäude (höchste Stelle Oberkante Dachhaut) in m ü.NN.

Die maximal zulässige GH für Bauteil 1 beträgt 170.60 m ü. NN.

Die maximal zulässige GH für Bauteil 2 beträgt 172.50 m ü. NN.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform/ -neigung:

Bauteile 1 erhält ein Pultdach mit 5°. Bauteil 2 erhält ebenso ein Pultdach mit 5 ° sowie im Bereich des Treppenhauses ein Pultdach mit 10°. Das 2. Obergeschoss von Bauteil 2 ist als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet, sodass das entstehende Flachdach als Balkon genutzt wird.

Zugelassen sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 2° - 10°.

Stützmauern:

Um den Geländeanstieg von Nord nach Süd von ca. 8.50 m im Bereich des Grundstückes abfangen zu können, werden Stützwände bis zu einer Höhe von 3.30 m auch außerhalb von Baugrenzen zugelassen.

Niederschlagswasser:

Regenwässer sind nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Hierzu sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Gegebenenfalls ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

Oberflächenwasser:

Eventuell auftretendem Oberflächenwasser aus südlicher Richtung ist vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durch geeignete Maßnahmen (z.B. kleiner Erdwall entlang der südlichen Grundstücksgrenze) entgegenzuwirken (siehe Pkt. 5.5).

7. Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

(Dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf bis max. 3 Vollgeschossen und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.)

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im vorliegenden Fall sind in diesem Bereich 4 Hydranten vorhanden.

Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

8. Naturschutz

Da das Gebäude schon seit mehreren Jahren leer steht, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im und um das Bestandsgebäude Vögel, Fledermäuse und ähnliche geschützte Tierarten niedergelassen haben. Der Bebauungsplan enthält daher folgende Festsetzung:

Vor Baubeginn ist sicherzustellen, dass keine europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie besonders geschützte Tierarten (z.B. Gebäudebrüter inkl. dessen Nester, Fledermäuse inkl. dessen Quartiere ect.) von dem Vorhaben betroffen sind.

- 11 -

Über das Ergebnis ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Beim Vorhandensein europarechtlich geschützter Tierarten oder deren Lebensstätten ist ein Beginn der Baumaßnahme erst nach Zustimmung durch die untere Naturschutzbehörde zulässig.

Der Baum- und Gehölzbestand ist soweit wie möglich zu erhalten.

Rodungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig.

Aufgestellt: WS/ JB
Bürgstadt, 04.11.2019

Elsenfeld, 04.11.2019



Johann und Eck
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a
63927 Bürgstadt

Markt Elsenfeld
Matthias Luxem, 1. Bürgermeister

Anlage1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Mappe)