

Gemeinde Gorxheimertal
Im Kurzstück Süd – 1. Änd.
Nr:006-31-08-3066-004-U10-01

1. Auslöser, Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Für die Grundstücksparzelle 2 wurde eine Bauvoranfrage gestellt, welche die Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses zum Gegenstand hatte. Neben einer großzügigen Hauptwohnung im Erdgeschoß und Dachgeschoß des Hauses sah die Planung im Untergeschoss eine Vierzimmerwohnung vor. Die Wohnungen sind als Eigentumswohnungen für zwei Eigentümer geplant.

Die beabsichtigte Nutzung bedingte die Inanspruchnahme des gesamten Baufeldes der Parzelle 2 durch das Wohnhaus und darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenzen sowohl durch die Küche im Untergeschoss als auch durch das Wohnzimmer im Unter- und im Erdgeschoss. Zwar waren die Gebäudeteile außerhalb des festgesetzten Baufeldes als Erker bzw. als Zwerchhaus ausgebildet, da jedoch gemäß § 6 Abs. 6 HBO nur untergeordnete Bauteile in der Abstandsfläche angeordnet werden dürfen, war die Bebauung nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde nicht genehmigungsfähig.

In der seitlichen Abstandsfläche sollte außer dem Küchenerker auch noch der Zugang zur Wohnung im Untergeschoß als Treppenanlage angeordnet werden. Nach den Darstellungen im Lageplan zur Bauvoranfrage verblieb zwischen Erker und seitlicher Grundstücksgrenze eine Abstandsfläche von 2,50 m. Damit war zwischen Treppe zur Untergeschoßwohnung und seitlicher Grundstücksgrenze die nach HBO geforderte Abstandsfläche von 2,00 m nicht eingehalten. Bezüglich dieses Tatbestandes musste die Gebäudeplanung geändert werden.

Nach der gemeindlichen Satzung sind für die beiden geplanten Wohnungen insgesamt 4 Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Laut Bauvoranfrage sollten zwei Stellplätze in einer Garage (Doppelparker) und zwei Stellplätze im Vorgartenbereich des Grundstücks untergebracht werden. Aufgrund der verbleibenden Vorgartenbreite kann ein zweiter Stellplatz im Vorgartenbereich nur hinter dem 1. Stellplatz angeordnet werden. Dies führt zu einer Überschreitung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzfläche in diesem Bereich.

Eine Verwirklichung des Bauvorhabens in der geplanten Konzeption ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan geändert wird. Sowohl aufgrund der allgemeinen Verknappung des Wohnbaulandes in der Region als auch im Hinblick auf die schwierige Baulandsituation der Gemeinde ist Wohnbauland in den vergangenen Jahren so teuer geworden, daß die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB geforderte Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung in der Gemeinde gefährdet ist. Aus diesem Grund hat die Gemeindevertretung beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern um die geplante Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Ziel und Zweck der Planung sind

- eine sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.
- die städtebauliche Entwicklung und Ordnung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu leiten.

2. Gegenstand der Änderung

2.1 Grundlagenermittlung zur Bebauungsplanänderung

Bei der Grundlagenermittlung zur Bebauungsplanänderung wurde festgestellt, dass in der Bauvoranfrage die Höhenlage des Wohnhauses und der Nebenanlagen nicht mit den diesbezüglichen Aussagen von Unterlagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Höhe der baulichen Anlagen, Voruntersuchung zur Anordnung der Gebäude) übereinstimmt. In der Bauvoranfrage ist OK Belag des Einfahrtbereiches (öffentliche Wendefläche) mit -3,49 m zum Bezugspunkt angenommen worden. In den Bebauungsplanunterlagen ist die Höhe des geplanten Straßenverlaufes in diesem Bereich mit -2,00 m dargestellt. Mittlerweile liegt die Planung der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Hier ist aus entwässerungstechnischen Gründen nunmehr eine Höhe OK Belag der Wendefläche im Schnittpunkt mit der straßenseitigen und der gemeinsamen Grundstücksgrenze beider Grundstücke mit -1,75 m festgelegt worden. Diese Höhe determiniert auch die Höhen von OK Belag Stellplätze sowie der Einfahrt zur Garage auf den Baugrundstücken. Zwischen der in der Bauvoranfrage angenommenen Höhe von

- 3,49 m und der tatsächlich geplanten Höhe der Verkehrsfläche von -1,75 m besteht demgemäß eine Höhendifferenz von 1,74 m.

Die Gebäudekonzeption im Zusammenhang mit der Anordnung der notwendigen PKW-Stellplätze erfordert eine Anpassung der Höhenlage des geplanten Wohnhauses an die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche. Da bei der Gebäudeplanung zur Bauanfrage die zulässigen Höhen des Gebäudes voll ausgeschöpft wurden, würden dann die zulässige Traufhöhe und die zulässige Firsthöhe um 1,75 m überschritten.

Um bei Änderung der Höhenlage des Wohnhauses eine rücksichtsvolle Einpassung des Gebäudes in das vorhandene Gelände zu gewährleisten und die Überschreitung der Gebäudehöhen zu mindern, wurde in Abstimmung mit den Bauherren die Planung leicht modifiziert. Im Anhang zur Begründung ist ein Erläuterungsplan zur Höhe der baulichen Anlagen mit Darstellung des geänderten Untergeschossgrundrisses und der Südwest-Ansicht mit Geländeverlauf beigelegt. Die hier dargestellte Höhenlage der baulichen Anlagen ist in die Bauantragspläne für das Gebäude übernommen worden.

Im einzelnen wurden im Zuge des Ausgleichs zwischen den privaten Belangen (Grundstücksbesitzer) und den öffentlichen Belangen (Planintentionen) die nachfolgenden Änderungen der Gebäudeplanung vorgenommen:

Höhenlage der baulichen Anlagen:

Auf der Grundlage der Gebäudeplanung zur Bauvoranfrage wurde eine auf die hier dargestellten baulichen Anlagen abgestimmte Höhenaufnahme des vorhandenen Geländes auf dem Grundstück durchgeführt. Dieses Nivellement bildete die Grundlage für den „Erläuterungsplan zur Höhe der baulichen Anlagen“. Die hier angegebenen Höhenkoten (-1,85; -2,45; -2,70) sind die tatsächlich vorhandenen Geländehöhen. D.h. die Höhenlage der Stellplätze und des Wohnhauses ist so gewählt, dass sowohl an der bergseitigen als auch an der seitlichen Grundstücksgrenze zur freien Landschaft keinerlei Abgrabungen, Anschüttungen oder Stützmauern erforderlich sind. Die unbeträchtlichen Geländeanpassungen zwischen den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie den Geschossebenen des Wohnhauses finden in kurzer Distanz vom Gebäude auf dem Baugrundstück statt.

Eingangsstufen zum EG:

Auf die Eingangsstufen zum EG wird bis auf die bautechnisch notwendige Eingangsstufe von max. 18 cm verzichtet.

Geschoßversatz im UG:

Im Untergeschoß ist ein Geschoßversatz von drei bis vier Stufen geplant. Aufgrund der unterschiedlichen Grundrißgegebenheiten der beiden geplanten Wohnungen kann ein Geschoßversatz jedoch nur im Untergeschoß vorgenommen werden. Dadurch wird im talseitigen Bereich der Wohnung eine Raumhöhe von etwas über 3,00 m erreicht. Dies bedeutet zwar eine größere sichtbare talseitige Wandhöhe des Gebäudes aber auch eine verbesserte Belichtung des Wohnraumes durch höhere Fensterflächen. Bei dessen Tiefe von knapp 7,00 m ist im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse eine größere Fensterhöhe angeraten.

Verlegung des Einganges UG-Wohnung

Der Eingang zur Untergeschoßwohnung erfolgt nunmehr über den Erker in der seitlichen Abstandsfläche, wobei der Erker den Windfang bildet. Die äußere Erkerverglasung kann als Faltwand ausgebildet werden. Damit ist der an der besonnten Süd-Westseite gelegene Windfang mit der vorgelegerten Fläche des Zuweges zum Kellerabgang bei Bedarf als Terrasse nutzbar.

Verzicht auf eine Terrasse vor dem talseitigen Vorbau

Mit der geänderten Anordnung von Eingangsbereich/Terrasse kann die ursprünglich geplante Terrasse vor dem talseitigen Wohnraumerker entfallen und zusätzliche Geländeanschüttungen in diesem Bereich durch die Höherlegung des Gebäudes vermieden werden.

Auswirkungen der Änderungen auf die Gebäudehöhe

Durch die o.a. Änderungen der Gebäudeplanung wird erreicht, daß sowohl die First- als auch die Traufhöhe lediglich um 1,00 m höher über dem Bezugspunkt liegen werden als im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Dabei entfallen davon 0,25 m auf die aus entwässerungstechnischen Gründen höher angeordnete Wendefläche vor den Grundstücken. Die tatsächlich aufgrund der Gebäude-

konzeption notwendige Änderung mit +0,75 m kann als geringfügig bezeichnet werden.

Die Höhenlage des Gebäudes bedingt im Zusammenhang mit dem Wunsch, Geländeanschlüpfungen zu minimieren, talseits eine größere Wandhöhe als es der rechtsgültige Bebauungsplan zuläßt, da aufgrund der Höhenlage des Gebäudes ein Sockel erforderlich wird. Die festgesetzten Gehölzpflanzung mit Bäumen an der Grundstücksgrenze der an das Bauland anschließenden Ausgleichsfläche werden nach Aufwuchs der Bepflanzung gewährleisten, daß das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

2.2 Änderungen des Bebauungsplanes

2.2.1 Planungskarte

In der Planungskarte wird lediglich die Stellplatzfläche in der bergseitigen Abstandsfläche dergestalt geändert, daß vor der überbaubaren Grundstücksfläche nunmehr zwei hintereinander angeordnete Stellplätze ermöglicht werden. Die Gemeinde hat aufgrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden in Bebauungsplänen Stellplätze derselben Wohnung auch im Einfahrtsbereich einer Garage zugelassen. Die Anordnung von zwei Stellplätzen derselben Wohnung hintereinander ist bezüglich der Stellplatzanordnung als gleicher Sachverhalt zu betrachten. Aus diesem Grund stimmt die Gemeinde der beabsichtigten Stellplatzanordnung auf dem Grundstück zu.

Die Umlegung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage der rechtskräftigen Bauleitplanung bereits erfolgt. Dabei wurde die öffentliche Wendefläche vor den Grundstücken mit einer Breite von 9,00 m festgelegt. Im Zusammenhang mit der geplanten Festsetzung der Stellplatzfläche – deren Breite so begrenzt wird, daß die seitliche Abstandsfläche zur Baugrenze auch im Bereich der Stellplätze erhalten bleibt – können die maßlichen Festsetzungen zur Mindest- bzw. Maximalbreite der Erschließungs- und Stellplatzflächen entfallen.

2.2.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Punkt 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Traufhöhe und **Firsthöhe** werden 1 m höher über dem Bezugspunkt festgesetzt als bisher zulässig.

Aufgrund des nur im UG beabsichtigten Geschoßversatzes und des geplanten Kniestockes im Dachgeschoß wird nunmehr eine **talseitige Außenwandhöhe** mit 7,35 m über OKF Untergeschoß zugelassen (bisher 6,20 m).

Um einen Geländeverlauf nahe der natürlichen Geländelinie entlang der seitlichen und talseitigen Gebäudeaußenseiten zu ermöglichen, wird eine **talseitige Sockelhöhe** (Maß von OK festgelegtem Gelände bis OKF Untergeschoß) von maximal 1,00 m festgesetzt (bisher 0,30 m).

Um die Einhaltung der Planintentionen zu gewährleisten - ein Teil der größeren zulässigen talseitigen Außenwandhöhe ist nur für einen Geschoßversatz vorgesehen, um das Gebäude besser in das vorhandene Gelände einfügen zu können - wird eine Festsetzung bezüglich der Höhe eines **Kniestockes** (Maß von OKF Dachgeschoß bis OK Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenkante traufseitigen Außenwand) mit maximal 1,00 m festgelegt.

Punkt 2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzungen werden ergänzt, indem Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,25 m über OK Gelände zulässig sind. Da Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Entfernung von 1 m von den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft auf den Grundstücken zulässig sind, erfolgt der Übergang zwischen natürlichem Gelände und festgelegtem Gelände auf den Baugrundstücken. Damit können auch Stützmauern nicht entlang dieser Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Punkt 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen zur Bauweise werden dahingehend präzisiert, daß die Bebauung der beiden Grundstücke mit einem Doppelhaus erfolgen muß. Dies gewährleistet, daß eine sinnvolle Nutzung des sich ergebenden Untergeschosses unter der Grenzgarage möglich ist.

Weiterhin werden im Bebauungsplan die in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässigen Bauteile und Gebäudeteile bestimmt und maßliche und gestalterische Festsetzungen für die Anordnung von Erkern in den seitlichen und talseitigen Abstandsflächen getroffen. Damit diese Vorbauten ein

ausgewogenes proportionales Verhältnis zum Hauptgebäude aufweisen, wurden bei der zulässigen Breite und Höhe der Vorbauten die Gestaltungsfestsetzungen für Zwerchhäuser berücksichtigt.

2.2.3 Gestaltung

Die vorliegende Gebäudeplanung sieht eine Grenzgarage zum Nachbargrundstück vor. Um eine harmonische Gebäudegestaltung bei Anordnung von Grenzgaragen auf beiden Grundstücken zu gewährleisten, sind zweckdienliche Gestaltvorschriften in der Änderung des Bebauungsplanes getroffen worden.

3. Naturschutzrechtliche Belange

Durch die Änderungen der Bauleitplanung ergeben sich keine Auswirkungen bezüglich eines zusätzlichen Bedarfs an Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen, da die maximal überbaubare Grundstücksfläche mit einer GRZ von 0,4 nicht geändert wird. Die Ausweisung einer größeren Stellplatzfläche wird dadurch kompensiert, daß die Stellplätze gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen ja mit einer dauerhaft begrünten Pergola und nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden müssen.

Durch die geringe Änderung der zulässigen Höhenlage und der Höhen der baulichen Anlagen wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt. Teilweise dienen die Festsetzungen auch der besseren Einfügung des Gebäudes in das natürliche Gelände. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß die Änderung des Bauleitplanes vorrangig der besseren Ausnutzung der Siedlungsfläche dient und damit dem Gebot des § 1a Abs. 1 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, Folge leistet: Auf den Grundstücken können bei zweckdienlicher Planung nunmehr zwei für Familien mit Kindern geeignete Wohnungen untergebracht werden.

Gorxheimertal/Frankfurt, den 02.03.01
Aufgestellt: Wasel-Nielen

Übersichtsplan



