

Stadt Ellingen



B E G R Ü N D U N G

1. Änderung Bebauungsplan "Windhofplateau West"

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Verfahren
3. Lage und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Naturschutz u. Landschaftspflege
9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Änderung

Aufgestellt: Pleinfeld, den 23.05.2019

Stand: Pleinfeld, den 19.09.2019

Ergänzt: Pleinfeld, den 21.11.2019



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602



1. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan ist aus topographischen Gründen in Teilbereichen keine Errichtung von Garagen nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen möglich.

Dieser Sachverhalt hat die Stadt Ellingen zur 1. Änderung des Bebauungsplans veranlasst. In der Stadtratssitzung am 11.04.2019 wurde die 1. Änderung des Baubauungsplans „Windhofplateau West“ gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Rahmen des geänderten Bebauungsplanes soll den Bauwerbern die Errichtung von Garagen und deren Nebenräume im Sinne des Art. 6 Abs. 9 BayBO ermöglicht werden.

Zum Schutz nachbarschaftlicher Belange sollen Immissionsschutzauflagen für die durch Luft –Luft Wärmepumpen verursachten Schallemissionen aufgenommen werden.

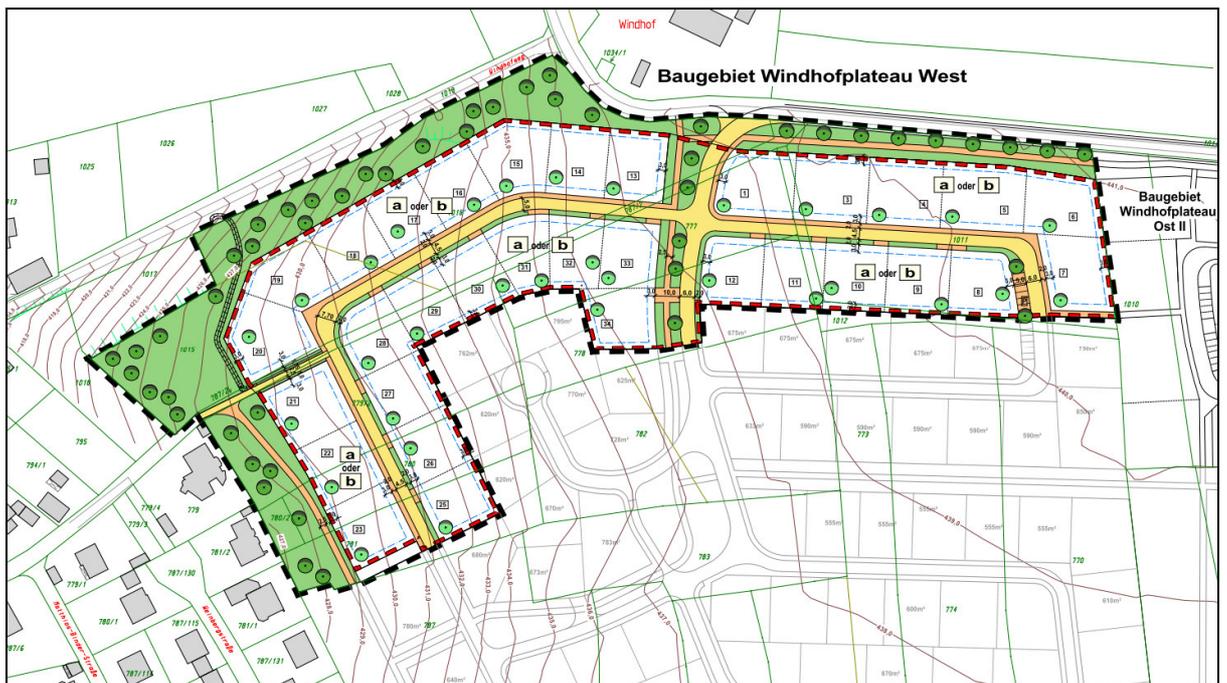
2. Verfahren

Durch die Änderung können nun an den Grundstücksgrenzen Garagen mit größeren Wandhöhen entstehen. Da die Gebäudehöhe ein Bestandteil des Maßes der baulichen Nutzung ist, werden die Grundzüge der Planung berührt. Deshalb erfolgt die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren.

Für das Verfahren besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, da das ursprüngliche Verfahren nach § 13a BauBG durchgeführt wurde. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter betroffen.

3. Lage und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Baugebiet Windhofplateau West liegt am nördlichen Rand der Stadt Ellingen auf einer Hochfläche ca. 60 Meter über dem Rezattal.



Das Gelände ist nach Westen geneigt. Im Osten schließt der Geltungsbereich an das bestehende Baugebiet „Windhofplateau Ost II“ und im Westen an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden

befindet sich der Windhofweg und die Wohnbebauung des Windhofes. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich, deren Erschließung bei zukünftigen Bauabschnitten geplant ist.

4. **Bauliche Nutzung**

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung erfolgt unverändert als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 der BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan gelten unverändert weiter. Zur Vereinfachung für den Bauwerber werden sie in der vorliegenden Begründung nochmals angeführt.

Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

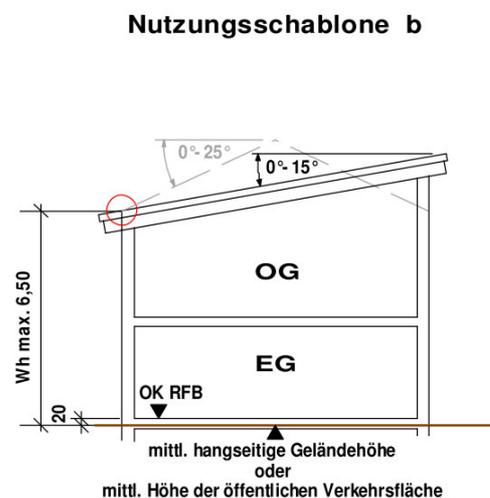
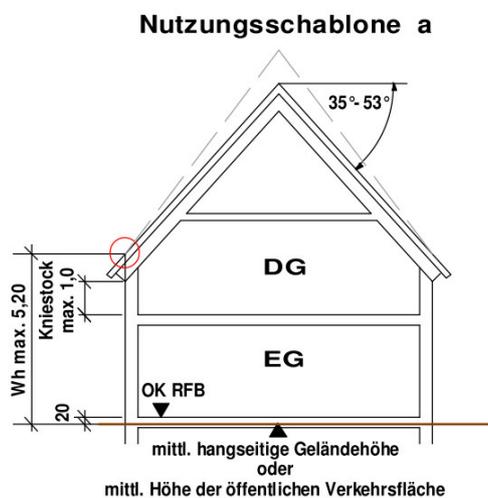
Zulässig (als Obergrenze) sind

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **a**

2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss und

in Verbindung mit den Festsetzungen der Nutzungsschablone **b**

2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Obergeschoss.



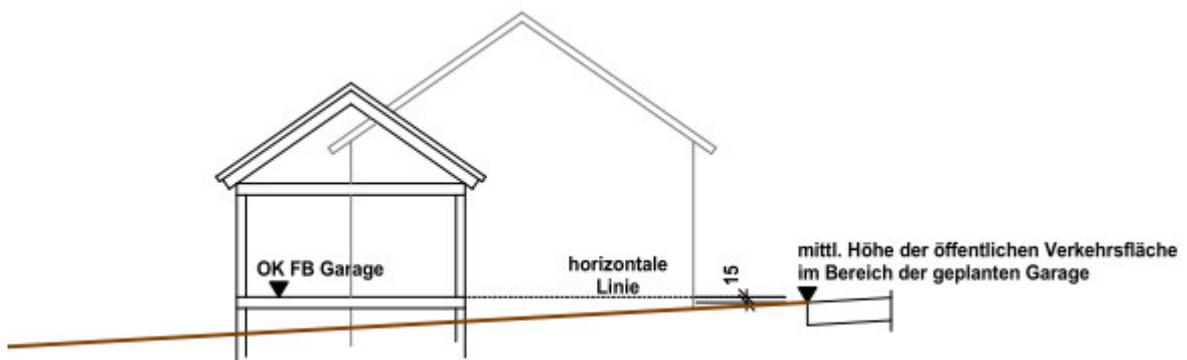
Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 4 Wohnungen pro Einzelhaus und 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Ergänzende Festsetzungen für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen:

Die derzeit von den Bauwerbern gewünschten Parzellengrößen führen, in Verbindung mit der gegebenen Grundstückstiefe, zu eingeschränkten Parzellenbreiten. Die sozialverträglichen Größen der Bauparzellen entsprechen auch den Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zur optimalen Nutzung der Bauparzellen soll eine Bebauung für Garagen einschließlich der Nebenräume nach Art. 6 Abs. 9 BayBO möglich sein. Aufgrund der in Teilbereichen gegebenen Topographie im Zufahrtbereich im Anschluss der Erschließungsstraße ist eine Abweichung von der nach Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen Wandhöhe erforderlich.



Für talseitig der Erschließungsstraße gelegene Garagen, die nach Art 6 Abs. 9 BayBO in den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne Abstandsflächen errichtet werden, wird das für die zulässige Wandhöhe maßgebliche Gelände als horizontale Linie festgesetzt. Die Höhenlage der horizontalen Linie wird auf max. 15 cm über der mittleren Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der geplanten Garage festgelegt. Für auf diese Weise hergestellte Garagen gilt:

- Eine Unterkellerung ist zulässig.
- Die entstehenden Räume im Kellergeschoss dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.
- Eine Nutzung als Dachterrasse ist nicht zulässig.

Nachbarschaftsrechtliche Belange werden durch die getroffenen Festsetzungen gewahrt, da der Abstand des Wohngebäudes zu der Garage des Nachbarn bei zulässiger Errichtung an der Parzellengrenze oder bei Errichtung mit 3m Abstand zur Parzellengrenze denselben Abstand hat.

Die Ergänzenden Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Bauvorhaben und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung bleibt hierdurch gewährleistet.

5. Erschließung

5.1 Verkehrerschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt unverändert wie im rechtswirksamen Bebauungsplan dargestellt. Die Erschließungsarbeiten wurden bereits begonnen.

6. Immissionen

Im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan bestehen keine Immissionsschutzaufgaben hinsichtlich des Schallschutzes der durch Luft –Luft Wärmepumpen verursachten Schallemissionen. Für den Betrieb von Luft – Luft Wärmepumpen wurden deshalb zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange ergänzende Festsetzungen aufgenommen.

Der Betreiber einer Luftwärmepumpe sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlage hat einen Nachweis zu erbringen, dass die Anlage im Volllastbetrieb den max. zulässigen Schallpegel zur nächsten schutzbedürftigen Bebauung (z.B Wohn-, Schlafräume und Kinderzimmer) nicht überschreitet. Soweit benachbarte Wohngrundstücke noch nicht bebaut sind, ist ein Grenzabstand zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung von 3,00 m anzusetzen. Für den Nachweis ist der Schalleistungspegel der Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen aufgrund von Ton- und Informationshaltigkeit mit einem Zuschlag von 6 dB (A) anzusetzen. Mit diesem Ansatz ist für den Immissionsort ein Schallpegel von ≤ 34 dB (A) einzuhalten. Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen.

Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu kapseln oder einzuhausen.

In diesem Zusammenhang wird auf die Leitfäden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen“ (Auszug Teil III) und „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Die darin enthaltenen Mindestabstände zwischen Wärmepumpe / Kraft-Kopplungsanlagen in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel sind einzuhalten.

7. Umweltbericht

Wie bereits für den rechtswirksamen Bebauungsplan gilt auch für die Bebauungsplanänderung, dass für Verfahren mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile anschließen gelten gemäß Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) durch das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 13.05.2017 nach § 13b BauGB die Regelungen des § 13a BauGB entsprechend.

8. Naturschutz u. Landschaftspflege

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine naturschutzrechtlichen Belange betroffen.

9. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Nachteile durch die Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen sind nicht zu erwarten. Der Baufrieden ist aufgrund gleichbleibender abgestufter benachbarter Strukturen und der Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet.

Nachdem noch keine Bebauung erfolgt, sind nachbarschaftliche Belange nur im geringen Umfang betroffen, da die geplante Bebauung auf die neuen Festsetzungen abgestimmt werden kann. Die Festsetzungen zum Schallschutz tragen wesentlich zum zur Wahrung nachbarschaftlicher Belange bei.