

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung der Einbeziehungssatzung 13.0 „Gundelshausen“

Planungsstand: 05.10.2021

Satzungsbeschluss

1.1 Allgemeines

Mit Bekanntmachung vom 29.03.2017 wurde die Einbeziehungssatzung Nr. 13 Gundelshausen rechtskräftig. Zum 30.05.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 13.0 „Gundelshausen“ gefasst.

1.2 Geltungsbereich

Das Verfahren zur Einbeziehungssatzung umfasst die Flurnummern 885, 885/7, 886 und 885/6 der Gemarkung Dürnzhausen.

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Flurnummer 992 (Feldweg in Fortführung der St.-Martin-Straße), im Westen durch die Flurnummern 886/2, 885/5 und 885/3, im Osten durch die Flurnummer 885/2 (St.-Martin-Straße) und im Süden durch die Flurnr. 885/8 und 885/9 begrenzt.

Das Planungsgebiet wird an der Nordseite durch einen Feldweg und an der Ostseite durch eine öffentliche Straße begrenzt. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 6.096,86 m².

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als nicht überplanter Außenbereich dargestellt. Gundelshausen ist mit 12 Hofstellen und mehr als 20 Einfamilienwohnhäusern ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil. Aufgrund der landwirtschaftlich geprägten Bebauung ist Gundelshausen durch zahlreiche weitere Gebäude für Lagerflächen, landwirtschaftliche Gebäude und Nebengebäude städtebaulich geprägt. Gundelshausen zeigt ein in sich geschlossenes Erscheinungsbild ohne größere Unterbrechungen. Im rückwärtigen Bereich einiger Hofstellen gibt es großzügige Freiflächen die u.a. zur Kleintierhaltung genutzt werden und nicht als Bauflächen zur Verfügung stehen.

Die Gundolfstraße ist die Anbindung an die Kreisstraße PAF11 und verbindet Gundelshausen mit den Orten Geroldshausen und Dürnzhausen. Der Schwerpunkt des Siedlungskörper befindet sich nordwestlich der Gundolfstraße an dem nach Südosten ausgerichteten Hang. Die Kirche befindet sich ebenfalls westlich der Gundolfstraße. Südöstlich der Gundolfstraße befinden sich nur vereinzelte Hofstellen im offenen Landschaftsraum.

Der Umgriff der Satzung ist geprägt durch die angrenzende bestehende Wohnbebauung auf den Flurnummern 885/4, 886/8, 885/8 sowie 885/9 und die topografische Ausformung.

Mit der bestehenden Einbeziehungssatzung wurden drei Einfamilienwohnhäuser ermöglicht.

1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Nach Fertigstellung des Neubaus auf der Parzelle 1 sollen Änderungen in der Satzung vorgenommen werden. Die Bebauung zeigt, dass einige Festsetzungen nicht optimal mit der ausgeprägten Hanglage zusammenpassen. Die großen Parzellen ergeben große Gärten, die umfangreich bewirtschaftet werden und entsprechende Nebengebäude benötigen, die über den Bedarf üblicher Neubau-Parzellen hinausgehen.

Planzeichnung B.2.2 Baugrenze

Alle Baufelder werden um je 1,0 m nach Süden und Osten erweitert.

Das Baufeld von Parzelle 1 wird um 2,0 m nach Süden verschoben.

Das Baufeld wird bei Parzelle 3 soweit nach Westen verschoben, dass ein Abstand von 17,0 m zu Flurnr. 885/4 entsteht.

Das Baufeld wird bei Parzelle 3 soweit nach Süden verschoben, dass ein Abstand von 10,0 m zur Parzelle 2 entsteht.

Das Baufeld von Parzelle 2 wird so weit nach Westen verschoben, dass alle drei Baufelder in einer Flucht liegen.

Begründung:

Vordach und Treppenanlage von Parzelle 1 überschreiten die Baugrenze geringfügig.

Der geplante Baukörper von Parzelle 1 befindet sich um 2 m zu weit südlich des Baufeldes. Im Süden gibt es eine Überschreitung, im Norden bleibt noch entsprechend Abstand zur Baugrenze. Der geplante Baukörper ist also nicht zu groß. Die exakte Lage ist städtebaulich von untergeordneter Bedeutung, weil das Grundstück ausreichend groß ist und der Nachbar nicht beeinträchtigt ist.

Auf Parzelle 3 soll ermöglicht werden, zwischen Nordgrenze und Baukörper eine große Garage für drei Stellplätze zu errichten.

Planzeichnung B.2.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen

Bei Parzelle 1 wird die Umgrenzung um 6,50 Meter verlängert auf eine Gesamtlänge von 16,50 m. Die Umgrenzung wird um insgesamt 1,70 m nach Norden verschoben sowie auf 8 m verbreitert.

Die Umgrenzungen von Parzelle 2 und 3 sind bereits 8 x 16 m groß. Deren Umgrenzungen werden mit den Baufeldern für die Wohngebäude mit verschoben und bei Parzelle 3 auf 10 m Breite vergrößert.

Die Nebenanlagen werden um Beispiele ergänzt: „ ... z.B. Maschinenlager, Brennholzlager, Gerätelager

Begründung:

Die geplante Garage von Parzelle 1 wurde zu weit im Süden errichtet. Gegen einen passenden Bezug zum Wohngebäude gibt es keine Einwände. Durch die Hanglage ist ein Teil der Garage eingegraben und die große Abmessung deshalb ortsplanerisch verträglich. Im ländlichen Raum werden Nebenanlagen erfahrungsgemäß mit verschiedenen Nutzungen belegt, die über ein übliches Gartenhäuschen hinausgehen. Diese Nutzungen sollen ermöglicht werden und in der Satzung konkret ergänzt werden.

Planzeichnung B.3.2 Private befestigte Fläche

Parzelle 3: Eine Teilfläche im Südosten wird als private befestigte Fläche festgesetzt.

Begründung:

Diese Teilfläche wird mit einer geplanten Grundstücksgrenze abgeteilt und soll künftig von der Flurnr. 885/4 genutzt werden. Es gibt einen Bedarf an befestigter Fläche, der zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau benannt werden kann. In einer Privaten Grünfläche dürfte der Grundstückseigentümer keine befestigten Flächen errichten, die er z.B. als Lagerfläche nutzen kann.

Textteil D.3

Alt: Zulässig sind nur rechteckige Baukörper im Seitenverhältnis von 1:1,4 und höchstens 1:1,2

Neu: Zulässig sind nur rechteckige Baukörper im Seitenverhältnis von mindestens 1:1,2 und höchstens 1:1,6.

Begründung:

Das Wohnhaus hat die Abmessung 9,24 x 14,735. Daraus ergibt sich ein Seitenverhältnis von 1:1,6. Die Festsetzung wird auf diese Verhältniszahl angeglichen.

Textteil D.9

Alt: Für die Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wie folgt festgesetzt: Parzelle 1 maximal 489.00 m über Normalnull

Neu: Für die Höhenlage der Gebäude wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wie folgt festgesetzt: Parzelle 1 maximal 488.00 m über Normalnull

Begründung:

Der Fertigfußboden des Erdgeschosses ist auf 488,00 m über Normalnull positioniert. Dadurch ist die Hanglage nach Norden hin bestmöglich genutzt und die Anbindung ebenerdig möglich. Am Ortsrand ist die tiefere Positionierung des Baukörpers als vorteilhaft zu sehen. Die Festsetzung wird entsprechend angepasst für Parzelle 1. Die Höhenfestsetzungen für Parzellen 2 und 3 bleiben, weil das Gelände nach Süden und Westen ansteigt.

Textteil D.12

Alt: Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit Maschendraht- oder Holzzaun ist in einer max. Höhe bis 1,2 Meter über das jeweils natürliche Gelände zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Neu: Eine Einfriedung der Baugrundstücke mit Maschendraht- oder Holz- oder Metallzaun ist in einer max. Höhe bis 1,8 Meter über das jeweils natürliche Gelände zulässig. Zaunsockel sind nicht zulässig.

Begründung:

Der Bauwerber von Parzelle 1 betreibt Hundehaltung. Es besteht Schutzbedarf für die Nachbargrundstücke.

Textteil D.13

Alt: Überdachungen, Pergolen, Freisitze, unbeheizte Anbauten sind mit einer Grundfläche bis 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zulässig sind außerdem Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche bis 16 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m, wobei Giebelhöhen unberücksichtigt bleiben.

Neu: Überdachungen, Pergolen, Freisitze, unbeheizte Anbauten sind mit einer Grundfläche bis insgesamt 40 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Unterirdische vollständig von Erdreich überdeckte Bauteile mit talseitig sichtbaren Zugängen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Nebenanlagen wie z.B. Poolanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Abdeckungen bis 100 cm sind keine Überdachungen.

Darüber hinaus zulässig sind überdachte Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO, z.B. Maschinenlager, Brennholzlager, Gerätelager außerhalb der Baugrenzen mit einer Grundfläche bis 18 m² und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m, wobei Giebelhöhen unberücksichtigt bleiben. Je Parzelle sind bis zu drei Nebenanlagen zulässig.

Begründung:

Die Überdachung am Eingangsbereich, mit der die zulässige Grundfläche von Überdachungen von 40 m² überschritten wäre, liegt nun innerhalb des Baufelds und ist somit einschließlich der Stufenanlage mit der (bisher zu hohen) Natursteinstützwand zulässig.

Auf dem großen Grundstück der Parzelle 1 sind Holzlagerflächen und ein Gerätehaus sowie ein Spielhaus vorgesehen. Diese Möglichkeit soll für alle Parzellen gegeben sein. Außerdem sind auf Parzelle 1 ein Pool mit niedrigem Schutzdach und ein sog. Erdkeller vorgesehen, der in den Hang eingegraben ist und von der Nordseite aus nicht sichtbar ist. Die Festsetzung gilt für alle Parzellen gleichermaßen.

Die Festsetzungen sind für die intensive Nutzung der großen Gärten nun genauer definiert.

Textteil D.14

Alt: Zufahrten und Stellplätze dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden (wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen). Pflasterbeläge mit Fugenverguss sowie bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.

Neu: Pflasterbeläge mit Fugenverguss sowie bituminöse oder betonierte Befestigungen sind nicht zulässig.

Begründung:

Den Bauwerber soll ermöglicht werden, die Zufahrten und Stellplätze so zu befestigen, dass die Wege staubfrei gehalten werden können und leicht zu reinigen und zu räumen sind. Das vom Bauwerber der Parzelle 1 angestrebte Natursteinpflaster ist im Sinn der Ortsgestaltung der Gemeinde.

Textteil D.15

Alt: Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur unmittelbar angrenzend an Garagen und Wohnhäuser bis zu einem Abstand von 10,0 m ab Außenkante Baukörper zulässig. ...

Neu: Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes. Geländeaufformungen sind so anzulegen, dass sich Nachbargelände nicht gegenseitig mit Oberflächenwasser belasten. Der maximale Böschungswinkel für Abgrabungen zu nicht bebauten Nachbargrundstücken beträgt mindestens 1:2, der Mindestabstand des Böschungskammes bzw. Böschungsfußes zu diesen Grundstücksgrenzen muss mindestens 1,0 m betragen. Für die Auffüllung des Geländes darf nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremddanteile verwendet werden.

Im Bereich der Parzelle 1 muss eine Entwässerungsmulde gemäß des Plans „Aussengebietswasserableitung“ des IB WipflerPLAN vom 02.08.2021 zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers bis zum Anschluss an den bestehenden Schacht hergestellt werden. Die Anforderungen an die Rohrdimensionierung und Ausführung eines Einlaufschachts sowie die Lage und die genaue Abmessung der Entwässerungsmulde müssen genau nach Planung von IB WipflerPLAN erfolgen. In der Planzeichnung der Satzung im Maßstab 1:500 ist die Entwässerungsmulde nur als Umriss übertragen, die genauen Maße und technischen Angaben zur Ausführung sind dem Plan „Aussengebietswasserableitung“ zu entnehmen.

Begründung:

Das Grundstück von Parzelle 1 wurde im westlichen Bereich bis auf 2,0 m vor der Grundstücksgrenze aufgefüllt bis ungefähr auf Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Zusätzlich wurde ein Wall entlang der Westgrenze zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwassers aufgeschüttet mit einer Höhe von ca. 60 cm über dem natürlichen Gelände an der Westgrenze. Dem Bauwerber soll ermöglicht werden, in seinem Garten eine möglichst große ebene Fläche zu gestalten. Diese Fläche wird nun nicht mehr durch einen Abstand zum Baukörper definiert, sondern als Mindestabstand zur Grenze. Auch wenn dem Bauwerber eine möglichst große Auffüllung zugestanden wird, so muss trotzdem der Nachbarschutz gewährleistet sein.

Es muss sichergestellt werden, dass das Oberflächenwasser auf keinen Fall zur Parzelle 2 oder auf andere benachbarte Flächen überläuft. Um eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers bis zum Anschluss an den bestehenden Schacht zu gewährleisten, wurde von IB WipflerPLAN eine Planung erstellt, die detaillierte Angaben zur Bauausführung enthält. Bei plangemäßer Ausführung sind die vorgeschlagenen Maßnahmen ausreichend, nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Diese Planung wird als Anlage der Satzung beigelegt.

Textteil D.16

Es sollen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,60 m ermöglicht werden.

Begründung:

Aufgrund der Parzellengröße befinden sich die Stützmauern in großem Abstand zu Straßenraum und Nachbargrenzen. Auf Parzelle 1 soll insbesondere eine Stützwand mit einer Höhe von 3,0 m als Zugang zu einem sogenannten Erdkeller zulässig sein. Diese wird in der Planzeichnung gesondert dargestellt, weil eine so hohe Stützmauer nur ausnahmsweise und nur an dem größten Höhenversatz im Norden den Plangebiets möglich sein soll. Diese Stützmauer befindet sich zwischen Garage und Straße im Osten und ist in der Planzeichnung mit „OK Stützwand 490,50 müNNm“ beschriftet und mit einer Länge von 7,0 m vermaßt..

Textteil D.18

Die geplanten Bauvorhaben sind an die öffentliche Regenwasserkanalisation und Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Schweitenkirchen anzuschließen.

Begründung:

Die weiteren Festsetzungen zur Verrohrung des Oberflächenwasserabflusses werden in der Festsetzung D.15 ausreichend beschrieben.