

Gemeinde Moorenweis



Planbezeichnung

**Bebauungsplan "Aufeld"
Gemarkung Dünzelbach**

Planfertiger:

Architekturbüro Rasso Rebay von Ehrenwiesen
Hauptstraße 57, 82234 Weßling
Tel.: 08153/ 4798

Plandatum:

| | | | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| 05.10.2010 | 16.12.2010 | 22.12.2010 | 02.03.2011 | |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|

I. Begründung und Umweltbericht

Inhalt

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung
3. Lage, Erschließung und Größe des Baugebietes
4. Folgewirkung

Umweltbericht des Büro AGL vom 02.11.2010 als Anlage

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

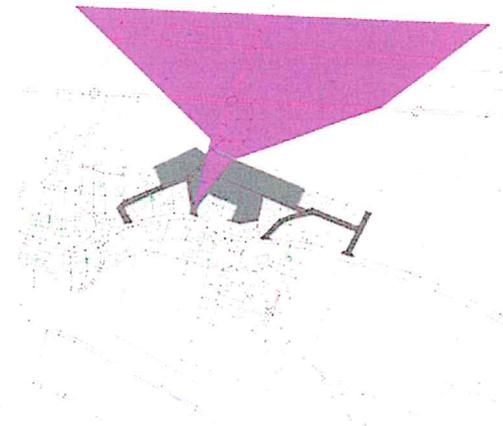
Die Gemeinde Moorenweis verfügt zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung über einen Flächennutzungsplan der am 18.04.1983 wirksam wurde und der das Gebiet im Geltungsbereich als Dorfgebiet darstellt.

In der Sitzung des Gemeinderats am 05.10.2010 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Teilflächen der Fl.Nrn. 548, 116/3, 550, 552, 7/4, 557 und die Flächen der Flnr.116/2 und 554 beschlossen, die sich im Nordosten der Gemarkung Dünzelbach befinden. Der Umgriff schließt die künftigen Bauflächen und die angrenzenden Erschließungsflächen ein.

Vor der Ausweisung von Bauland und dem Beginn der Planungen hatte die Gemeinde den Schutz der Bebauung vor wild abfließendem Wasser aus den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen mit ca. 45ha sicher zu stellen.

Die Flurnummer 550 mit Teilflächen der Flurnummern 552 und 7/4 wären ohne besondere Maßnahmen nicht geeignet, überbaut zu werden. Hierzu konnte vorab mit den zuständigen wasserrechtlichen Fachstellen eine Lösung gefunden werden. Das Ingenieurbüro Berkmann hat rechnerisch die zu schützenden Flächen für ein HQ 100 Szenario festgelegt, die in die Planung des Bebauungsplans eingearbeitet wurden. Somit kann sichergestellt werden, daß die künftige Bebauung von Einwirkungen aus einem 100 jährigen Hochwasserereignis rechnerisch nicht betroffen ist. Für die jetzt bekannte Trasse des wild abfließenden Wassers wird in der Planung von einer Bebauung abgesehen.

In diesem Bereich wird teilweise eine Grünfläche festgesetzt, die eine Bebauung ausschließt und den dort befindlichen Tagwasserkanal umgibt. Sollte sich künftig eine Lösung für ein Rückhaltebecken nördlich der Bebauungsgrenze ergeben, plant die Gemeinde die auf Flurnummer 550 möglichen Bauflächen planerisch auszuweisen.



2. Anlaß und Ziel der Planung; Geplante Nutzung

Anlaß der Planung war eine Anfrage der Eigentümer der betroffenen Flächen, diese aufgrund des dringenden Wohnraumbedarfs ihrer Kinder bebauen zu dürfen. Um diesen Wunsch entsprechen zu können hat die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen um eine geregelte bauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets unter Berücksichtigung der Wünsche der Eigentümer herstellen zu können. Für die gemeindlichen Flächen besteht von Seiten der Einheimischen Bevölkerung rege Nachfrage zur Bebauung. Insofern geht die Gemeinde von einer sehr schnellen Bebauung der Gesamtfläche aus. Einen Einfluss auf den Verkauf einzelner privater Grundstücke im Gemeindegebiet hat die Gemeinde nicht. Insofern ist man auf eine Ausweisung von neuen Bauflächen angewiesen um den Wegzug der jüngeren Mitbürger zu vermeiden. Das neue Baugebiet ist im Süden, Westen und Osten von Bebauung umgeben und wird nach der Bebauung den Eindruck eines geschlossenen Ortsrandes vermitteln. Die Planung versucht durch die geplante Grünfläche eine Verzahnung zwischen Ortsbereich und freier Landschaft herzustellen. Dabei soll insbesondere darauf hingewirkt werden, daß sich die Neubebauung in die ländlich strukturierte Bebauung eingliedert. Ein weiteres gemeindliches Ziel ist es eine geregelte Erschließung im Nordosten von Dünzelbach sicher zu stellen.

Die Gemeinde Moorenweis erstellt zur Sicherung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung einen qualifizierten Bebauungsplan auf. Hierbei ist es wichtig eine geordnete städtebauliche Entwicklung am Ortsrand als primäres Ziel umzusetzen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan soll die Grundfläche an den Maßstab der für Dünzelbach möglichen Bebauung angeglichen werden. Das Maß der Baulandversiegelung soll geordnet werden, dabei wurde für jede Parzelle eine absolute Grundfläche festgesetzt, die über eine GRZ von durchschnittlich 0,18 überschlägig berechnet wurde. Die Angabe der Dichte bezieht sich jeweils auf die Hauptgebäude. Dazu sind noch Überschreitungen für z.B. Balkone möglich.

Bei den dargestellten Gebäuden, Zufahrten sowie den möglichen Nebenanlagen handelt es sich um der Umgebung entsprechende Entwicklungsgrößen.

Aufgrund einer Anregung im Verfahren wurde auch eine Lösung entwickelt, Bauwilligen eine über die technischen Regeln notwendigen Dämmung ihrer Häuser zu ermöglichen. Dazu soll eine Außenwanddicke von 30,0cm, mit der die ENEC derzeit noch erfüllt werden kann als Regeldicke für die Berechnung der Grundfläche herangezogen werden. Somit können dickere, besser gedämmte Außenwände die jeweilige Grundfläche der Gebäude ausnahmsweise überschreiten. Dabei wird das absolute Maß der Überschreitung auf eine Außenwanddicke von maximal 55 cm begrenzt. Bei einem Gebäude mit einer Grundfläche von 110 qm würde die Überschreitung mit einer Außenwandstärke von 55cm etwa 10 qm betragen. Damit diese Flächen nicht vom Wohnraum abgezogen werden müssen ist diese Ausnahme aus Sicht der Gemeinde sinnvoll.

Weiterhin sind durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Überschreitungen der GR von 100% möglich. Die begründet sich aufgrund der langen schmalen Grundstücke, die ein teilweises Abrücken dieser Gebäude von der Straße erfordern.

Für die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Ziel aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung MD ist aus heutiger Sicht nicht realisierbar. Die gesellschaftliche Struktur hat sich von den Zielvorstellungen entfernt und die Landwirtschaft ist im Begriff sich zu industrialisieren. Da sich die Nutzungen des WA und MD vom Charakter sehr ähneln und landwirtschaftliche Anwesen nicht betroffen sind beabsichtigt die Gemeinde den Flächennutzungsplan zeitnah in 2011 anzupassen.

Es werden 12 Parzellen geplant die mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut werden können. Dabei sind maximal zwei Wohneinheiten geplant, bei Errichtung eines Doppelhauses kann für jede Hälfte eine Wohneinheit geplant werden. Der Situierung am Ortsrand entsprechend ist es Ziel den Nutzungsgrad und die Versiegelung der Bodenflächen zu steuern und mit einer Obergrenze zu regeln. Die Gemeinde plant das Maß der Versiegelung durch wasserdurchlässige Stellplätze, Zufahrten, oder auch Zugänge zu minimieren. Als wasserdurchlässig gelten dabei z.B. unverfugte Natur und Betonsteinbeläge sowie Kieswege durch die das Wasser in die Bodenschichten gelangen kann.

Die Gebäude sollten möglichst so errichtet werden, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in z.B. außen liegende Kellerabgänge, Lichtschächte und tiefer liegende Hauseingänge eindringen kann. Um dieses Ziel zu erreichen wird es möglich sein die Erdgeschosse deutlich über dem natürlichen Gelände errichten zu können. Die Gemeinde stellt somit sicher das Schäden durch Hochwasser nicht zu befürchten sind. Der Gemeinderat hat beschlossen die Vorplanung der Straßen zu beauftragen um die Höhenlage der Gebäude festlegen zu können. Dabei sollen die Gebäude maximal ca. 30 cm über dem Gelände situiert werden. Ein weiteres Kriterium ist die Gebäude auch in Bezug auf die Straßen festlegen zu können.

Die westlichen Gebäude werden angelehnt an den Bestand maximal ca. 20-30cm über dem westlichen, bergseitigen Gelände situiert. Dadurch stehen diese mit dem Keller ca. 60 – 80 cm über der Straße.

Die nördliche Bauzeile wird im Nordosten auch ca. 10- 30 cm über dem Gelände stehen. Dadurch sind diese Gebäude im Bezug auf die Straße im Südosten zwischen 30 cm über und 10 cm unter Niveau. Im Südwesten stehen die Baukörper zwischen 75 – 110 cm über der künftigen Straße.

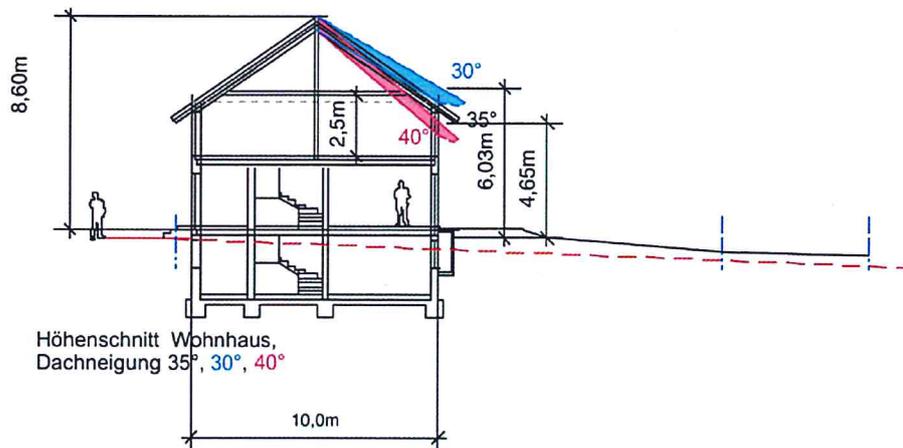
Die südliche Bauzeile wird im Nordosten auch ca. 15- 30 cm über dem Gelände, der Höhe der Straße stehen. Dadurch sind diese Gebäude im Südwesten etwa 50 – 80 cm über der Straße gelegen.

Im Süden werden die Keller ca. 90 -120cm über dem Gelände stehen.

Die Gebäudehöhe wird durch ein absolutes Maß geregelt, wobei die Dachneigung entsprechend der traditionellen Bebauung von Dünzelbach für steilere Dächer festgesetzt wird.

Die möglichen Dachaufbauten dienen der Belichtung von Räumen im Dach. Diese Bauteile haben erhebliche Fernwirkung was sich städtebaulich und energetisch durch das Herausragen, negativ auswirkt. Die Dachaufbauten sind durch die Möglichkeit von Fenstern in den Giebelwänden im Bereich des Dachrandes entbehrlich und für Räume zur Gebäudemitte geregelt. Aus städtebaulicher Sicht sind Dachaufbauten mit einem Abstand vom First zu errichten um die Dachfläche mit dem First als begrenzendes Bauteil ablesbar zu halten.

Mit dieser Planung soll ein qualifizierter „schlanker“ Bebauungsplan verwirklicht werden, der den Bauherren möglichst große Individualität bei der Gestaltung der Gebäude ermöglicht, jedoch versucht die traditionelle Bauform aufzunehmen.



Die für das Ortsbild wichtigen Proportionen der Gebäude definieren sich anhand der Grundfläche in Verbindung mit der Festlegung einer maximalen Höhe der Gebäude über die Firsthöhe und die Dachneigung. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und Garagen soll speziell in den Vorgartenbereichen die Versiegelung niedrig gehalten werden. Eine beschränkte Durchsicht in die freie Landschaft wird durch die moderate Grundfläche als städtebauliches Ziel ermöglicht.

Neben den Bauflächen werden die notwendigen Festsetzungen zu den Freiräumen getroffen. Grundsätzlich sollen je Parzelle und im Bereich der Grünfläche einige größere Bäume geregelt werden. Das Anpflanzen von heimischen Bäumen wird aus städtebaulicher Sicht für erforderlich gehalten. Die sonstigen Pflanzungen und die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke möchte der Gemeinderat den Eigentümern überlassen. Aus der Erfahrung werden die Flächen über die Jahre eingegrünt und dem dörflichen Charakter entsprechend angelegt.

3. Lage, Erschließung und Größe des Baugebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt am nord-östlichen Siedlungsbereich von Dünzelbach zwischen der Kreisstraße und den nördlichen landwirtschaftlichen Flächen.

Die Flächen werden heute großteils landwirtschaftlich durch intensiven Ackerbau und Grünlandnutzung bewirtschaftet. Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb ist etwa 950m westlich des Baugebiets gelegen. Durch die notwendigen Arbeiten an Feldern z.B. bei der Ernte sind Emissionen von Geruch, Staub und Lärm auch zu Unzeiten möglich.

Durch die Hanglage ergibt sich nördlich von Dünzelbach, vor allem bei gefrorenem Boden, eine Sammelfläche für dann oberflächlich wild abfließendes Niederschlagswasser.

Dieses Wasser konzentriert sich im Bereich der Flurnummer 550, einer natürlichen Geländemulde und wird hier gesammelt und über einen Tagwasserkanal DN 600 in den Dünzelbach abgeleitet. Bei Hochwasser reicht der Kanal nicht aus und das Wasser überflutet in unregelmäßigen Abständen, Flächen im Dorf. Die neuen Häuser werden zu keiner Verschlechterung dieser Situation beitragen, da die Abflussmenge durch diese nicht erhöht wird.

Die Grundeigner müssen durch geeignete Maßnahmen das anfallende Niederschlagswasser in den Untergrund ableiten. Hierzu sind die NWFreiV und die TRENGW als Maßgebende technische Regeln zu beachten. Aufgrund der Geologie ist es jedoch möglich das nicht das gesamte Niederschlagswasser auf den Grundstücken beseitigt werden kann, weshalb die Gemeinde den Bau eines Tagwasserkanals plant, in den dann das überschüssige Wasser abgeleitet werden kann. Hierzu sind jedoch vertragliche Regelungen über die einzuleitenden Mengen und aus z.B. Rigolen und die anfallenden Kosten zu treffen.

4. Folgewirkung

Folgewirkungen durch den Bebauungsplan sind nicht zu erwarten.

Gemeinde Moorenweis:

Moorenweis, den 30.03.11



.....
Schöffler, erster Bürgermeister

Planfertiger:

Architekturbüro v. Rebay



Weßling, den 30.03.11

.....
Rasso v. Rebay, Architekt