


Gemeinde Fuldata

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Auf dem Hasenstock“ im Ortsteil Ihringshausen

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

 Bankert & Linker
Architektur+Stadtplanung

Friedrichsplatz 10
34117 Kassel

T: (0561) 76 63 94 0
F: (0561) 76 63 94 25
E: info@bankert-linker.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Städtebauarchitekt Michael Linker

Stand: 24.05.2004

1. Vorbemerkung

Die vorliegende Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hasenstock" entwickelt sich aus der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan. Alle nachfolgenden Äußerungen beziehen sich auf die darin bereits ausformulierten Angaben. Hier werden im Rahmen der Änderung nur die von der Änderung betroffenen Parameter begründet und in Zusammenhang mit dem bestehenden Bebauungsplan gesetzt.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fulatal hat in ihrer Sitzung am 06.02.2003 die Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hasenstock" im Ortsteil Ihringshausen beschlossen.

Ziel dieser Änderung ist:

- die Umwidmung bzw. Neustrukturierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Mischgebiets-Flächen (MI);
- eine Vereinfachung des Bebauungsplanes durch Änderung oder Wegfall einzelner bauordnungsrechtlicher und baugestalterischer Festsetzungen;
- eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen, um eine im bisherigen Bebauungsplan als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen dargestellte, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche zu sichern;
- eine Fuß- und Radwegeanbindung des Planungsgebietes an die geplante Bus-Haltestelle an der Veckerhagener Straße planungsrechtlich sicherzustellen;
- die Lesbarkeit des Planes durch Änderungen des Layoutes bzw. der zeichnerischen Darstellung zu verbessern.

Der Bedarf an MI-Flächen in der im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Größe ist an diesem Ort nicht mehr vorhanden und wird auch vorraussichtlich künftig nicht vorhanden sein. Aus diesem Grund wird die im rechtsgültigen Bebauungsplan bestehende, nördlich des Sondergebiets (SO) und der Straße "Auf dem Hasenstock" gelegene Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet. Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes dient somit auch der geordneten städtebaulichen Entwicklung Ihringshausens. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen Wohnbauflächen bereitgestellt bzw. eine Nutzung als Altenwohnanlage ermöglicht werden.

Eine Vereinfachung des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplanes erfolgt in der Bebauungsplanänderung zum einen durch Zusammenfassung und Neusortierung einzelner Ordnungsziffern. Zum anderen werden einzelne bauordnungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen aufgrund der Erfahrungen aus bereits durchgeführten Baugenehmigungsverfahren, bei denen eine Vielzahl von Befreiungen erteilt wurden, neu festgesetzt oder ersatzlos gestrichen.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen um die bisher außerhalb des Geltungsbereiches liegende, ca. 2.500 qm große Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erfolgt, da die ursprünglich auf dieser Fläche vorgesehenen Lärmschutzeinrichtungen nicht mehr erforderlich sind: Die Ortsumgehung der Bundesstraße 3 ist fertiggestellt, eine Rückstufung des westlich an den Geltungsbereich grenzenden Straßenabschnittes der B 3 zur Innerortsstraße ist geplant.

Durch Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und Ausweisung als öffentliche Grünfläche wird diese planungsrechtlich gesichert.

Die Ausweisung einer Wegeparzelle als Fuß- und Radverbindung im westlichen Geltungsbereich zwischen der geplanten Bushaltestelle an der „Veckerhagener Straße“ und der Erschließungsstraße „Igelpfad“ verbessert die Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keinerlei zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, die Fläche der öffentlichen Grünanlagen erhöht sich durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um ca. 2.500 qm. Die Änderung ist somit hinsichtlich des landschaftspflegerischen Konzeptes und der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich konform zum rechtsgültigen Bebauungsplan.

3. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird um eine gegenwärtig westlich an den Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes angrenzende Teilfläche erweitert, die bisher als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgesehen war. Bis auf diese Erweiterung sind Lage und räumlicher Geltungsbereich der Änderung deckungsgleich mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

4. Bebauungsplanverfahren

Am 06.02.2003 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal den Beschluß über die Änderung des Bebauungsplanes "Auf dem Hasenstock".

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 05.07.2003 bis einschließlich 05.08.2003 durchgeführt. Die Planunterlagen lagen in dieser Zeit öffentlich und zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 05.07.2003 bis einschließlich 05.08.2003 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 19.01.2004 bis einschließlich 20.02.2004. Die Planunterlagen lagen in dieser Zeit öffentlich und zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Am 27.04.2004 fasste die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal den Satzungsbeschluß für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Auf dem Hasenstock“.

5. Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Änderung des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplanes "Auf dem Hasenstock" ist eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fuldatal vorgesehen.

6. Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die nördlich des Sondergebietes (SO) gelegene, im bestehenden Bebauungsplan als MI ausgewiesene Fläche, wird zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewidmet. In den WA-Gebieten werden wie in den restlichen WA-Flächen des Geltungsbereiches nach § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Mit der Festsetzung als WA soll im Planbereich die Möglichkeit von Wohnen in Kombination mit der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen und nicht störenden Handwerksbetrieben geschaffen werden.

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan gem. § 6 BauNVO, welche die im Geltungsbereich nordwestlich des Sondergebietes (SO) gelegene Fläche als MI-Gebiet ausweist, hat weiterhin Bestand. Im MI sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Mit diesen Festsetzungen soll die Möglichkeit der Mischung von Wohnen und Arbeiten im Planbereich geschaffen werden. Dabei sollen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung gleichberechtigt nebeneinander stehen.

Sondergebiet (SO)

Die im bestehenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für das Sondergebiet (SO) nördlich der Veckerhagener Straße und westlich der Straße "Auf dem Hasenstock" behalten ihre Gültigkeit.

Mit diesen Festsetzungen soll die Möglichkeit geschaffen bzw. erhalten werden, einen Einzelhandelsbetrieb mit Vollsortiment und weitere Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 qm zur Nahversorgung des Gebietes anzusiedeln und gleichzeitig in den Obergeschossen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen.

Unzulässigkeit von Nutzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Errichtung und der Betrieb von Mobilfunksendeanlagen ausgeschlossen. Dieser Ausschluß erfolgt zum einen, um die Standorte der Sendeanlagen im gesamten Gemeindegebiet auf ein technisch erforderliches Mindestmaß zu beschränken und zum anderen, um die zukünftige Errichtung solcher Anlagen im Gemeindegebiet entsprechend zu lenken. Da der Betrieb eines Mobilfunknetzes eine nicht störende gewerbliche Nutzung darstellt, besteht gegenwärtig die Möglichkeit, an verschiedenen anderen Standorten im Gemeindegebiet entsprechende Anlagen zu errichten - die Möglichkeit einer flächendeckenden Grundversorgung ist damit sichergestellt. Durch eine seitens der Gemeinde Fuldataal voraussichtlich geplante Ausweisung von Vorrangflächen (positive Standortzuweisungen) soll die künftige Entwicklung der Versorgung mit flächendeckender Funktelekommunikation gelenkt und auf ein erforderliches Mindestmaß beschränkt werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), maximale Geschoßfläche und durch die Gebäudehöhen bestimmt. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption. Das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Teilflächen und des gesamten Plangebietes bleibt auch nach der Änderung identisch mit dem rechtsgültigen bestehenden Bebauungsplan.

6.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Regelungen hinsichtlich der Festsetzungen und Bemessung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes vereinfacht. Für alle Bauflächen werden Trauf- und Firsthöhen als Maximal-Werte oder als zwingende Werte festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzung ergibt sich in Verbindung mit der Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl bzw. zulässiger Grund- und Geschoßfläche das zulässige Bauvolumen. Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen ist immer das vorhandene erschließungsseitige Geländeneiveau und die Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Die Firsthöhen werden in der Mitte des Gebäudes gemessen zwischen Oberkante des Erdgeschoßrohbodens und der Dachhaut des Firstes. Die festgesetzten Höhen sind so gewählt, dass die städtebaulichen Zielsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes gewahrt bleiben (zweigeschossige Bebauung in den WA1-, WA2-, WA3-Gebieten und dreigeschossige Bebauung in den WA4- und WA5-Gebieten). Für die umgewidmete, gegenüber des Sondergebiets (SO) gelegene WA6-Flächen wurde eine Gebäudehöhe gewählt, die eine Gewerbe- und Dienstleistungs- oder Handelsnutzung in den Erdgeschossen mit entsprechenden Erdgeschoßhöhen und einer Dreigeschoßigkeit ermöglicht.

6.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im WA, MI und SO ist die Bauweise weiterhin in Teilbereichen als offene, in anderen Teilbereichen als geschlossene Bauweise festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll der städtebaulichen Zielsetzung einer für die hier möglichen Nutzungen vielfältigen und gegliederten Bebauung Rechnung getragen werden. Die überbaubaren Flächen werden im WA, MI und SO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Abmessungen der Baufenster gewährleisten den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum.

6.1.5 Stellplätze, Garagen, Ein- bzw Ausfahrten und Nebenanlagen

Die Festsetzungen des bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplanes haben weiterhin Bestand, neben Stellplätzen sollen auch Garagen in den nichtüberbaubaren Flächen zulässig sein. Die erforderliche Zahl der Stellplätze richtet sich nach Art der Nutzung / Verkehrsquelle gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fulda.

6.1.6 Verkehrsflächen

Durch Ausweisung einer Fuß- und Radwegparzelle im westlichen Geltungsbereich zwischen der geplanten Bushaltestelle an der Veckerhagener Straße und der Erschließungsstraße "Igelpfad" soll die Fuß- und Rad-Anbindung des Baugebietes an den ÖPNV planungsrechtlich gesichert werden. Ein im rechtsgültigen B-Plan vorgesehener Fuß- und Radweg im nordwestlichen Bereich der Erschließungsstraße "Auf dem Hasenstock" entfällt, da für diese Wegeverbindung kein zwingendes Erfordernis besteht. Die Fläche dieser Wegparzelle soll den beiden daran angrenzenden Grundstücken jeweils zur Hälfte zugeschlagen werden.

6.1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz-, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Bebauungsplanänderung werden keinerlei zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen, die Änderung ist somit hinsichtlich des landschaftspflegerischen Konzeptes und der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich konform zum rechtsgültigen Bebauungsplan. Zusätzliche, über die im rechtsgültigen Bebauungsplan hinausgehende Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt sind daher nicht erforderlich. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches um eine ca. 2.500 qm große Teilfläche und Ausweisung dieses Bereiches als öffentliche Grünfläche erhöht sich der Anteil der Grünanlagen an der Gesamtfläche des Plangebietes um ca. 2 %.

6.2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die in der Bebauungsplan-Änderung getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (Dachgestaltung, Einfriedungen, Stellplätze, Gestaltung der unbebauten Flächen, Gestaltung von Erschließungswegen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes notwendig.

Um eine höhere Flexibilität in der Gestaltung und eine vielfältige städtebauliche Struktur zu erzielen wurden Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung wie folgt neu gefasst:

- In der Bebauungsplan-Änderung werden zusätzlich zu den im rechtsgültigen Bebauungsplan zulässigen Sattel- und Krüppelwalmdächern Zeltdächer und Pultdächer zugelassen;
- die zulässige Dachneigung wurde bei Satteldächern, Satteldächern mit Krüppelwalm und Zeltdächern auf 25 - 45° erweitert und bei Pultdächern auf 6 - 25° festgesetzt;
- die Vorgaben für die Dacheindeckung mit Beton oder Tondachziegeln werden durch die Änderung hinsichtlich der Farbgebung gelockert;
- die Festsetzungen für Dachneigungen und Dachmaterialien sind für Garagen und Nebengebäude nicht verbindlich;
- für die Installation von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien kann ausnahmsweise von den Festsetzungen betreffend Dachneigung und -form abgewichen werden;
- die bisherigen Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu den Sockelhöhen entfallen;
- die bisherigen Festsetzungen bezüglich der Mülltonnenstandplätze bzw. Mülltonnenhäuschen entfallen.

7. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Durch die Bebauungsplanänderung werden bis auf die Ausweisung einer Fußwegeparzelle (siehe Punkt 6.1.6) keinerlei Veränderungen an Ver- und Entsorgung sowie Erschließung des Gebietes vorgenommen.

Fuldata, den 03.06.04