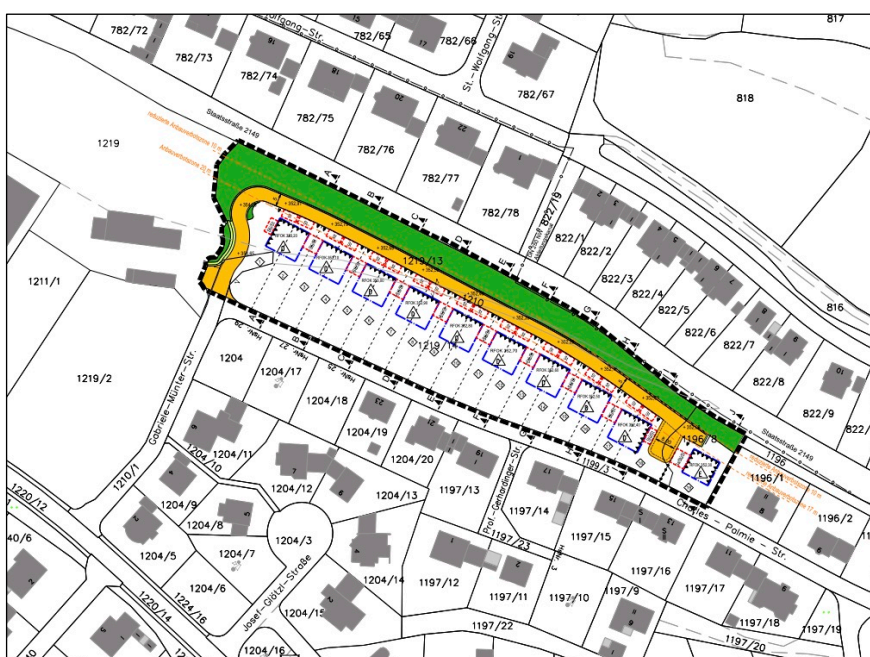




Markt Kallmünz
Keltenweg 1
93183 Kallmünz

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ / 1. Änderung Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Entwurf, 22.10.2020



Projekt-Nr.: 599001

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze	3
5 Höhenlage	3
BEGRÜNDUNG	4
1 Anlass	4
2 Planungskonzeption	4

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ werden die Planzeichnung mit Geländeschnitten, die textlichen Festsetzungen zur Höhenlage (Ziff. 5) sowie die Anlage „Höhenplan“ des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ vom 23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020 durch die Planzeichnung mit Geländeschnitten, die geänderte Festsetzung zur Höhenlage (Ziff. 5) sowie durch die Anlage „Höhenplan“ der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

Die übrigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße vom 23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020 behalten weiterhin uneingeschränkte Gültigkeit.

Die Begründung mit Umweltbericht vom 23.03.2020 in der redaktionellen Fassung vom 29.06.2020 behält unter Berücksichtigung der vorliegenden Deckblattänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Garagen (Ga), überdachte Stellplätze (Stü) und Stellplätze (St) zulässig.

Auf den Parzellen 1-18 sind ausschließlich Stellplätze oder überdachte Stellplätze zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem extensiv begrünten Flachdach auszubilden. Bei den überdachten Stellplätzen der Parzellen 1-18 sind an der Südseite geschlossene Wände nicht zulässig.

Das Niveau der Garagen und der überdachten Stellplätze muss mindestens 20 cm unter dem Niveau der Rohfußbodenoberkante des dazugehörigen Wohngebäudes liegen.

5 Höhenlage

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Rohfußbodenoberkanten der Wohngebäude sind in der Planzeichnung durch Höhenkoten in m ü.NN festgesetzt.

Das Gelände ist entsprechend dem in der Anlage zum Bebauungsplan enthaltenen Höhenplan vom 22.10.2020 anzulegen. Dieses angepasste Gelände entspricht der fertiggestellten Geländeoberfläche und wird als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen festgelegt.

Das Gelände der Parzellen 1-18 ist so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser im Bereich der Stellplätze und überdachten Stellplätze, die mindestens 20 cm unter dem Niveau der Rohfußbodenoberkante des dazugehörigen Wohngebäudes liegen müssen (s. Ziff 4.2), schadlos das Baugebiet passieren kann.

Der Höhenplan mit den dargestellten Bezugspunkten des herzustellenden Geländes ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Darüber hinaus gehende Auffüllungen oder Abgrabungen sind nicht zulässig.

Im Bauantrag sind die bestehenden und geplanten Geländehöhen darzustellen.

BEGRÜNDUNG

1 Anlass

Die Marktgemeinde Kallmünz beabsichtigt den gültigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“ aufgrund veränderter Straßenhöhen, die sich im Rahmen der Straßenplanung ergeben haben, entsprechend anzupassen.

Da die Grundzüge der Planung durch das Vorhaben nicht berührt werden und eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) genannten Schutzgüter nicht zu erwarten ist, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Auf den verfahrensbedingten Verzicht von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird hingewiesen.

2 Planungskonzeption

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des gültigen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Charles-Palmie-Straße“.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war die Erschließungsstraße ohne Längsgefälle mit Entwässerung über die Böschung vorgesehen. Im Rahmen der Erschließungsplanung hat sich herausgestellt, dass eine Böschungsbildung, wie ursprünglich angedacht mit einem Verhältnis von 1:1,5 und einem Verschnitt der Böschungskante mit Graben, nicht mehr realisiert werden konnte und dass im Bereich der Zufahrt am westlichen Rand des Geltungsbereichs das in der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) vorgegebene Gefälle von maximal 12% nicht eingehalten wurde.

Zur Lösung der Probleme wird die Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich mit dem vorgegebenen Gefälle von maximal 12% errichtet und im weiteren Verlauf mit einem leichten Längsgefälle (0,5%) und einer Entwässerung über Straßeneinläufe ausgebildet. Das Ende der Wendeanlage wird auf einer Länge von 10 m mit einem leichten Gegengefälle (0,5%) errichtet.

Aufgrund der veränderten Straßenplanung ergeben sich veränderte Straßenhöhen und damit verbunden veränderte Höhen der Rohfußbodenoberkanten für die jeweiligen Gebäude von ca. 5 cm bis 90 cm.

Zudem wurde die Regelung, dass das fertiggestellte Gelände mindestens 0,20 m unter der Rohfußbodenoberkante der Wohngebäude liegen muss, aus Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen herausgenommen. Diese Regelung zum Schutz gegen wild abfließendes Wasser hat sich als nicht notwendig erwiesen, da durch entsprechende Geländegestaltung erreicht werden kann, dass wild abfließendes Wasser im Bereich der Stellplätze und überdachten Stellplätze der Parzellen 1-18, die mindestens 20 cm unter dem Niveau der Rohfußbodenoberkante des dazugehörigen Wohngebäudes liegen müssen, schadlos das Baugebiet passieren kann.

Durch die geplante Änderung werden der Verlauf der Erschließungsstraße, die Straßenhöhen und damit verbunden die geplanten Höhen der Rohfußbodenoberkanten der geplanten Gebäude geringfügig angepasst. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.