

MARKT STADTBERGEN

BEBAUUNGSPLAN

S 53

FRYAR CIRCLE
1. Änderung

Begründung

STADTBERGEN, DEN

geändert:

17.03.2005

28.04.2005

13.10.2005

Planung

ATELIER 2000 Bauplanungs GmbH
Kappbergstraße 1, 86391 Stadtbergen
Telefon 0821 / 444 10 26

Veranlassung

Das betroffene Gebiet der 1. Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes S 53 "Fryar Circle", der mit Datum vom 10.08.2000 in Kraft getreten ist.

Die städtebaulichen Zielvorstellung des Bebauungsplanes S 53 "Fryar Circle" gemäß nachfolgenden Gesichtspunkten bleiben auch im Rahmen dieser 1. Änderung unberührt.

- Bewahrung der prägenden Gestaltungsmerkmale dieser ehemalige Offizierssiedlung als zeitgeschichtliches Dokument.
- Unverändert bleiben deshalb:
 - die großflächigen Bauparzellen,
 - der typische Baustil der vorhandenen Gebäude
 - die nur geringfügig zulässige bauliche Erweiterung
 - die weiträumige verkehrliche Erschließung
 - der wesentlich prägende Baumbestand dieses Wohnquartiers

Im Vollzug des Bebauungsplanes wurde festgestellt, dass Regelungslücken bestehen und Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind. Hierzu wurden bereits durch Grundsatzbeschlüsse des Bau- und Werkausschusses Modifikationen vorgenommen, die nunmehr in den Bebauungsplan integriert werden.

1. Verfahren zur Aufstellung

1.1 Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat von Stadtbergen hat mit Datum vom 28.04.05 beschlossen, den genannten Erfordernissen zu entsprechen, und für den Bebauungsplan S 53 "Fryar Circle" im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB die 1. Änderung durchzuführen.

1.2 Billigungsbeschluss

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 der Atelier 2000 Bauplanungs GmbH vom 17.03.05, der Satzungstext sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 28.04.05, wurde vom Marktgemeinderat gebilligt und gleichzeitig beschlossen, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

2. Einordnung in die bestehende Bauleitplanung

Der Markt Stadtbergen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 26.09.1991 Nr. 420-4621/377.8. Das Planungsgebiet ist dort als Wohnbaufläche für weiträumige Bebauung ausgewiesen.

3. Erläuterung der vorliegenden Planungsänderung

Die Grundzüge der Planung und die städtebaulichen Zielvorstellung des Bebauungsplanes S 53 "Fryar Circle" bleiben auch im Rahmen dieser 1. Änderung unberührt. Zur Verdeutlichung der Planung wurden die textlichen Festsetzungen untergliedert nach Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich bzw. Festsetzungen für die jeweils unterschiedliche Bauweise der Gebäude. Weiterhin wurden Ergänzungen und Präzisierungen im Detail vorgenommen:

Aufnahme der Zulässigkeit von Gerätehütten

Wie die praktische Erfahrung zeigt, ist ein Bedarf an zusätzlichen Unterstellmöglichkeiten gegeben. Durch die nunmehr allgemein zulässige Errichtung von Gerätehütten wird dem Rechnung getragen. Ein Einfügen in die bestehende Wohnanlage wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Größe und Situierung sichergestellt.

Einfriedungsfreie Flächen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen durfte im ursprünglichen Bebauungsplan keine bauliche oder grünordnerische Trennung zwischen den öffentlichen und privaten Flächen entstehen. Hierzu zählten unter anderem Zäune, Mauern, Hecken und Strauchpflanzungen. Im Vollzug führte diese Formulierung zu Problemen. Planungswille war es nicht, in den Vorgärten jegliche gärtnerische Gestaltung zu unterbinden. Ziel war, die Offenheit des an den öffentlichen Verkehrsraum angrenzenden Privatbereich vor den Gebäuden zu erhalten. Insofern sind niedrige Einfassungen der Rasenflächen, z. B. blühende Pflanzen, wie Rosen oder Bodendecker durchaus gewollt. Problematisch wird es nur, wenn die Flächen mit klassischen Heckenpflanzen, wie z. B. Buchs, abgegrenzt werden. Auch die Pflanzung von einzelnen Bäumen und Sträuchern als Ersatz für die erschließungsbedingt beseitigten Gehölze ist erwünscht. Nicht mit dem Planungsziel vereinbar ist jedoch, wenn die Pflanzen in so dichter Reihe stehen, dass eine geschlossene Wirkung ähnlich einer Hecke entsteht.

Zur Konkretisierung des Planungsziels wurde festgesetzt, dass in den einfriedungsfreien Vorgartenbereichen die Pflanzung von vereinzelt Bäumen und Sträuchern zulässig ist, soweit keine geschlossene Wirkung entsteht. Bei geschlossenen Pflanzungen wurde je nach Art der Pflanzung eine max. zulässige Höhe festgelegt.

Wintergärten

Im Rahmen der Änderung wird bei den bestehenden Doppelhäusern die max. zulässige Größe der Wintergärten um 1 qm auf nunmehr 26 qm je Doppelhaushälfte erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich aus der max. zulässigen Abmessung von 4,0 m x 6,5 m je Wintergarten. Weiterhin wird die höchstzulässige Größe der Wintergärten bei den Einzelhäusern von bisher 25 qm auf 30 qm erhöht. Grund hierfür ist, dass im Bereich der bestehenden Doppelhäuser je Gebäude Wintergärten bis zu max. 52 qm möglich sind. Eine den Proportionen angepasste Anhebung der zulässigen Größe bei den Einzelhäusern ist somit städtebaulich vertretbar und angebracht.

Weiterhin wurde entsprechend den Grundsatzbeschlüssen des Bau- und Werkausschusses die zulässige Dachneigung und die max. zulässig Tiefe der Wintergärten an den Bestand angepasst und als Bezugspunkt für die Traufhöhe der

Erdgeschossfußboden des Wintergartens zu Grunde gelegt. Auch wurde die zulässige Lage und die Form des Wintergartens festgesetzt

Errichtung von Kaminen

Auf Grund der aufgelassenen Fernwärmeleitung und der Erfordernis von jeweils eigenen Heizzentralen wird die Errichtung von zusätzlichen Kaminen für Gasthermen bzw. Festbrennstoffe notwendig. Um die Lage des Kamins nicht nur wie bisher auf die Traufseite bzw. den inneren Bereich der Häuser zu beschränken, werden nunmehr auch giebelseitige Kamine zugelassen. Ein einheitliches Gestaltungsbild wird durch die zulässig Lage und durch die Festsetzung, dass nur rechteckig gemauerte bzw. verkleidete Kamine zulässig sind, die der Farbe der Hausfassade anzugleichen sind, sichergestellt.

Errichtung von Eingangüberdachungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde auf eine Regelung hinsichtlich der Eingangsüberdachungen (außerhalb der festgesetzten Baugrenze) verzichtet. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch über den Bestandsschutz hinaus eine Erneuerung zugelassen werden. Durch die Festsetzung hinsichtlich der max. zulässigen Größe und der gestalterischen Ausführung wird das Einfügen in Bestand sichergestellt.

Garagen im Bereich der neu zu errichtenden Einzelhäuser

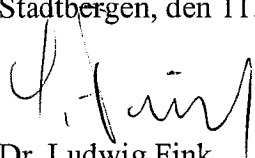
Bisher wurde die Gestaltung der Dächer für die neu zu errichtenden Garagen freigestellt. Zur einheitlichen Gestaltung wird nunmehr mit aufgenommen, dass die Garagen mit einem Satteldach und einer Dachneigung zwischen 20 und 24 Grad analog dem Hauptgebäude auszuführen sind.

4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundflächen lediglich für den Anbau von Wintergärten geringfügig erhöht, sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zugelassen. Somit ist gem. Art. 6 BayNatSchG kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Aufgestellt:

Stadtbergen, den 11.01.2006


Dr. Ludwig Fink
1. Bürgermeister

