



Begründungen zum
Bebauungsplan „Hexentalstraße“
Änderungen bzw. Ergänzungen zum
Entwurf vom 18. Juli 2013

Gemeinde Merzhausen

17. Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

A Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

- 1.0 Allgemeines**
- 1.1 Anlass der Planaufstellung**
- 1.2 Lage des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich**
 - Lage und Topographie des Planungsgebiets
 - Räumlicher Geltungsbereich – Abgrenzung des Planungsgebiets
 - Fläche des Planungsgebiets
 - Liste der überplanten Flurstücke
- 1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans**
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Verfahrensart**
- 1.5 Benachbarte Bebauungspläne**
- 1.6 Fachplanungen**
- 1.7 Flächenbilanz**
- 2.0 Städtebauliches Konzept**
- 2.1 Planungsziele**
- 2.2 Städtebauliche Konzeption**
- 2.3 Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
- 2.4 Maß der baulichen Nutzung**
- 2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen**
- 2.6 Flächen für Nebenanlagen**
- 3.0 Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung**
- 4.0 Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung und private Grünfläche**
- 5.0 Geh- und Leitungsrecht**
- 5.1 Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit**
- 5.2 Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke Nr. 73/4, 73/1 und 79**
- 6.0 Kostenschätzung**
- 7.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

B Begründung der Örtliche Bauvorschriften

A Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

1.0 Allgemeines

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Gemeinde Merzhausen hat derzeit zirka 4.900 Einwohner. In seiner Sitzung am 12. August 2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Hexentalstraße“ beschlossen. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans war ein konkreter Antrag auf Neubau eines Zweifamilienhauses mit Gastronomieteil auf dem Grundstück Nr. 73. Am 13. Juni 2013 beschloss der Gemeinderat die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen, die am 11. Juli 2013 im Sitzungssaal der Gemeinde Merzhausen durchgeführt wurde. Die erste öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12. August 2013 bis zum 11. September 2013.

1.2 Lage und Topographie des Planungsgebiets und räumlicher Geltungsbereich

Lage und Topographie des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet liegt östlich der „Hexentalstraße“ auf der Höhe der neuen Ortsmitte Merzhausens mit Schule und Bürgerhaus und der im südlichen Teil parallel zur „Hexentalstraße“ verlaufenden Straße „Im Eckhartshof“. Das Gelände steigt zwischen „Hexentalstraße“ und der Straße „Im Eckhartshof“ zwischen 3,30 m (im südlichen Bereich) und ca. 10,00 m (im nördlichen Bereich) an.

Räumlicher Geltungsbereich – Abgrenzung des Planungsgebiets:

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Hexentalstraße“ wird begrenzt:

- Im Norden durch die Südgrenze des Flurstücke Nr. 79 und 83/6
- Im Osten durch die Westseite der Straße „Im Eckhartshof“
- Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks Nr. 72
- Im Westen durch östliche Grenze der „Hexentalstraße“

Fläche des Planungsgebiets und Liste der überplanten Grundstücke:

Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 3.373 m².

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke: 73, 73/1, 73/2, 73/3 und 73/4

1.3 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl.S.358, ber. S.416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209)
- Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung v. 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Hexental ist das Planungsgebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets (MI) im überwiegenden Teil des Plangebiets entspricht der Bebauungsplan den übergeordneten Planungszielen des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Der Bebauungsplan „Hexentalstraße“ wird gemäß § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung neu aufgestellt. Die Fläche des

Räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 3.373 m², die GRZ wird für die beiden Baugebietsteilflächen 0,4 betragen. Die mögliche überbaubare Grundfläche des Planungsgebiets wird unter 20.000 m² liegen. Weitere Bebauungspläne im engeren Zusammenhang sind nicht vorgesehen.

Zudem begründet der Bebauungsplan kein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b, genannten Schutzgüter (europäische FFH- oder Vogelschutzgebiete), bestehen ebenfalls nicht.

Somit sind die Voraussetzungen für die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben.

1.5 Benachbarte Bebauungspläne

keine

1.6 Fachplanungen

Straßenplanung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsstraßen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vollständig fertig gestellt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plan nicht dargestellt.

1.7 Flächenbilanz

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes: 3.373 m².

Bruttobauland:	3.373 m ²	100,0 %
Nettobauland:	3.373 m ²	100,0 %

2.0 Städtebauliches Konzept

2.1 Planungsziele

Die Gemeinde plant, den dörflichen Charakter des Gebiets zu stärken und in dem Plangebiet nur eine aufgelockerte Bebauung zuzulassen und einer übermäßigen Verdichtung entgegenzuwirken.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Planungsgebiet wird somit das Ziel verfolgt:

- auf der Basis einer aufgelockerten Bebauung eine städtebaulich geordnete Struktur zu entwickeln
- die gebietstypische Bebauung weiterzuentwickeln.
- gleichzeitig eine den heutigen Erfordernissen angepasste geordnete Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen
- Stärkung gewerblicher Nutzungen

2.2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehende Siedlungsstruktur mit einem aufgelockerten Charakter zu sichern. Hierbei ist die Einbindung in die bestehende Struktur in städtebaulich und grünordnerisch maßvoller Weise wichtigstes Planungskriterium.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73 steht ein städtebaulich markantes Gebäude. Zwischen dem Gebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73 und dem benachbarten Flurstück mit der Nr. 73/3 ist derzeit ein breiter Grünstreifen angelegt, in den eine wichtige fußläufige Wegeverbindung zwischen der Straße „Im Eckhartshof“ und der „Hexentalstraße“ eingebettet ist. Die Wegeverbindung ist ein historisch gewachsener Weg und stellt die direkte Verbindung zur neuen Ortsmitte Merzhausens dar, in der die wichtigsten sozialen und kommerziellen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde angesiedelt sind. Die städtebauliche Situation trägt wesentlich zum Charakter einer aufgelockerten historisch-dörflichen Struktur entlang der Hexentalstraße bei.

Um den Eigentümerbelangen jedoch hinreichend Rechnung zu tragen, soll gleichwohl in diesem Bereich die Möglichkeit gegeben werden eine maßvolle Erweiterung der gewerblichen Nutzung in der unteren Geschossebene und eine Wohnnutzung in der oberen, von der Straße „Im Eckhartshof“ erd-

geschossig zugänglichen Ebene zu ermöglichen. Um den Charakter des städtebaulich bestimmenden Bestandsgebäudes „Grüner Baum“ zu wahren, ist als Ergänzungsbau auf dem Flurstück Nr. 73, wenn überhaupt, nur ein geometrisch einfacher, zurückhaltender Baukörper denkbar, der sich städtebaulich dem Bestandsgebäude unterordnet. Um dem städtebaulichen Ziel der Sicherung einer aufgelockerten Struktur entlang der Hexentalstraße Rechnung zu tragen, soll eine grüne Fuge zwischen neuer Bebauung und südlicher Grundstücksgrenze erhalten bleiben, in die auch die vorhandene Fußwegverbindung mit einer Breite von mind. 1,50 m zwischen der Straße „Im Eckhartshof“ und der Hexentalstraße neu einzubetten ist. Um die Fußwegverbindung auch für Kinderwagen und ältere Fußgänger und Fußgängerinnen nutzbar zu halten, ist eine möglichst flache Ausbildung des Weges anzustreben. Im zeichnerischen Teil ist die Wegeführung durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dargestellt. Der städtebaulich wichtigen Situation ist durch entsprechende Festsetzungen Rechnung zu tragen.

Auf dem Grundstück 73/3 sind zwei Baufenster vorgesehen, die anstelle des bisher vorhandenen massiven Baukörpers nunmehr eine aufgelockerte Bebauung festsetzen und somit das Planungsziel der Stärkung des dörflichen Charakters des Gebietes unterstützen. Auch auf diesem Grundstück soll dem Ansinnen nach einer Stärkung der gewerblichen Nutzung im Ortsmitteumfeld Rechnung getragen werden.

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 73/2 soll eine Erweiterung des Baukörpers zugelassen werden, um auch hier eine maßvolle Innenverdichtung zu ermöglichen.

2.3 Art der baulichen Nutzung

Für die beiden Baugebietsteilflächen werden differenzierte Festsetzungen bezüglich der Nutzung getroffen.

Mischgebiet (MI 1-3):

Entlang der Hexentalstraße wird ein Mischgebiet (MI 1-3) festgesetzt. Dies entspricht dem bestehenden Gebietscharakter und schafft einen Puffer zwischen der stark befahrenen Hexentalstraße und den Wohnbereichen entlang der Straße „Im Eckhartshof“. Die nach BauNVO im Mischgebiet zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind im Gebiet nicht zulässig, um am Übergang der relativ schmalen Mischgebietsflächen zum allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes und den dahinter liegenden Flächen möglichst Nutzungskonflikte zu vermeiden. Des Weiteren ist in der, von der Hexentalstraße aus gesehen, unteren Ebene der Gebäude der Flurstücke Nr. 73 und 73/3 nur eine gewerbliche Nutzung und keine Betriebsleiterwohnung oder sonstige Wohnnutzung zulässig. Die gewerblichen Nutzungen in diesem, die Ortsmitte tangierenden Bereich, sind zu stärken, da der hohe Wohnbaudruck in der Region Freiburg dazu führt, dass gewerbliche Nutzungen schleichend verdrängt werden. Die Festsetzung dient der städtebaulichen Sicherung und Stärkung der durchmischten Nutzungsstruktur in der Ortsmitte Merzhausens, in der sowohl soziale als auch kommerzielle Infrastruktureinrichtungen zur städtebaulichen Eigenständigkeit des dörflichen Gemeinwesens in wesentlichem Maße beitragen.

Allgemeines Wohngebiet (WA 1):

Für das Planungsgebiet wird im hinteren Bereich, der Hexentalstraße abgewandten Seite, ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Dies entspricht dem bestehenden Gebietscharakter der umliegenden Bebauung. Die nach BauNVO im allgemeinen Wohngebiet zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Gebiet nicht zulässig, um den Charakter der weitgehend ruhigen Wohnbebauung der Umgebung zu erhalten und zu stärken.

2.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen (First- und Traufhöhe) bestimmt. Die Höhen der Gebäude und die sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen ergebenden maximalen Gebäudetiefen in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden, städtebaulichen Konzeption.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Trauf- und Firsthöhen und die Dachneigung i.V.m. den maximalen Gebäudetiefen festgesetzt. Die Traufhöhe (Wandhöhe) wird festgesetzt durch Planeintrag der Höhe über Normalnull (üNN). Die Firsthöhe wird festgesetzt durch Planeintrag der Höhe über

Normalnull (üNN). In Bereichen mit der Festsetzung FD = Flachdach wird die Höhe über Normalnull (üNN) festgesetzt. Die Festsetzungen sind notwendig, um Neubauten in das bestehende Ortsbild einzufügen. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich am Bestand und an der näheren Umgebung.

2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung und Höhenlage der baulichen Anlagen

2.5.1 Bauweise

Im Planungsgebiet ist offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Siedlungscharakter der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet selbst und in den angrenzenden Bereichen.

2.5.2 Überbaubare Grundstücksflächen:

Als Begrenzungen der überbaubaren Flächen sind mit einer Ausnahme Baugrenzen festgesetzt. Somit ist sichergestellt, dass für die Einzelplanungen ausreichend Gestaltungsspielraum vorhanden ist. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann nur zugelassen werden, wenn die Überschreitung der Baugrenzen nicht breiter als 2 m und nicht tiefer als 0,5 m ist. Hierzu zählen auch Terrassen bis zu einer Größe von 10 qm. Lediglich in der südlich an das Bestandsgebäude des Flurstücks Nr. 73 angrenzenden überbaubaren Fläche sind aus städtebaulichen Gründen auf der Westseite zur Hexentalstraße und an der Südseite Baulinien festgesetzt. Diesen Baulinien ist ein, durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesicherter, öffentlicher Fußweg vorgelagert. Die Baulinien sind festgesetzt, um an der städtebaulich wichtigen Fuge zwischen der Hexentalstraße und der Straße „Im Eckhartshof“ eine klar definierte markante, gleichzeitig zurückhaltende Gebäudekante zum öffentlichen Raum zu sichern. Aus städtebaulichen Gründen ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von den Baulinien auch in geringfügigem Ausmaß nicht zugelassen. Gleichzeitig trägt die Festsetzung dazu bei, dass sich der Anbau durch die klar definierten Gebäudeseiten dem städtebaulich prägenden Hauptgebäude unterordnet.

2.5.3 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Stellung der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch die Angabe der Firstrichtung der Hauptbaukörper dargestellt. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption, die auf eine geordnete und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Gruppierung der Baukörper abzielt und gleichzeitig eine lebendige und offene, einer dörflichen Siedlungsstruktur entsprechende, Bebauung ermöglicht. Die bestehende Bebauung wird hierbei geschützt.

2.5.4 Höhenlage der baulichen Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Trauf- und Firsthöhen und die Dachneigung i.V.m. den maximalen Gebäudetiefen festgesetzt. Die Traufhöhe (Wandhöhe) wird festgesetzt durch Planeintrag der Höhe über Normalnull (üNN). Die Firsthöhe wird festgesetzt durch Planeintrag der Höhe über Normalnull (üNN). Die Festsetzung ist notwendig, um Neubauten in das bestehende Ortsbild einzufügen. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich am Bestand und an der näheren Umgebung. Die konkret festgesetzte Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe der Gebäude auf dem Flurstück Nr. 73 dient der Bestandssicherung des Hauptgebäudes und der städtebaulichen geordneten Einbindung und Unterordnung des Anbaus.

Die Rohfußbodenhöhe des Erdgeschosses aller anderen Gebäude darf maximal 0,40 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen. Als festgelegte Geländeoberfläche gilt die geplante oder tatsächliche Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße von der aus das Grundstück erschlossen wird, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Die Festsetzung zusätzlich zur Trauf- und Firsthöhe ist aus Gründen einer geordneten Höhenentwicklung notwendig. Der eingeräumte Puffer von 0,4 m wird benötigt, um bei der Gebäudeplanung den notwendigen Spielraum zu schaffen.

2.6 Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen

Oberirdische Stellplätze können auch im nichtüberbaubaren Bereich in den hierfür gekennzeichneten Flächen angeordnet werden. Oberirdische Garagen können nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Im Bereich der Nordgrenze des Flst.Nr.73 ist in dem, im Plan gekennzeichneten Bereich der Neubau einer Garage in den Abmessungen (Höhe, Breite, Tiefe) und in der Höhenlage und am Ort der vorhandenen Bestandsgarage (unterirdisches Bauteil) möglich. Entlang der Straße „Im Eckhartshof“ können Carports im nichtüberbaubaren Bereich in den hierfür gekennzeichneten Flächen angeordnet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenhinterkante haben. Die

Anordnung und Ausformung der Garagen und Carports entsprechen der städtebaulichen Konzeption und dienen einem geordneten Ortsbild. Nebenanlagen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 8 m² und 2,20 m Höhe errichtet werden und erfahren somit eine Beschränkung, die aus städtebaulichen Gründen, aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse und zur Wahrung eines geordneten Ortsbildes notwendig ist. Durch die Schaffung von Nebenanlagen kann eine geordnete Unterbringung von Fahrrädern, Müll usw. außerhalb der Stellplatzflächen erfolgen.

3.0 Erschließung / Verkehr / Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet wird über ein bestehendes, ausreichend dimensioniertes Straßennetz erschlossen.

Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Gebiets mit Wasser, Strom und Telefon erfolgt über die bestehenden Versorgungsleitungen und -anlagen. Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt über ein Trennsystem, wobei das Schmutzwasser direkt in einen Schmutzwasserkanal eingeleitet wird. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten, oder sollte zur Nutzung als Brauchwasser auf den Grundstücken mit einer Zisterne zurückgehalten werden. Bei der Nutzung als Brauchwasser im Haus ist auf eine Trennung von den Trinkwasserleitungen zu achten und Vorsorge gegen eine versehentliche Verwendung als Trinkwasser zu treffen. Hierzu bedarf es einer Genehmigung durch die Gemeinde Merzhausen. Die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Ein Überlauf führt überschüssiges Wasser über das Regenwasserkanalsystem in den Vorfluter. Die Festsetzungen sind notwendig um eine geordnete Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes auch in städtebaulicher Hinsicht zu sichern. Mülltonnenstandorte sind auf dem Grundstück vorzusehen, um eine geordnete Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten.

4.0 Gebote zur Pflanzung und Pflanzhaltung und private Grünfläche

Der vorhandene Baumbestand ist bei eventuellen Neubauten oder baulichen Erweiterungen weitestgehend zu erhalten. Sofern die Beseitigung von Bäumen unvermeidbar ist, sind diese an anderer Stelle auf dem Grundstück zu ersetzen. Die Festsetzung ist notwendig um den durchgrünten, dörflichen und aufgelockerten Charakter des Plangebiets zu stärken und zu erhalten.

Im Bereich der Fußwegschleife auf dem Flurstück - Nr. 73 ist die bepflanzte und bestehende Grünfläche als private Grünfläche festgesetzt. Die gepflanzten Gehölze sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen, zu dulden und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzung ist zum Erhalt des Charakters einer durchgrünten städtebaulichen Struktur notwendig.

Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit Pflanzhaltungsgebot gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen. Die Festsetzung ist notwendig, um den städtebaulichen Charakter des Bereichs zu sichern.

5.0 Geh- und Leitungsrecht

5.1 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist im südlichen Teil des Flst.Nr. 73 ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von 1,50 m eingetragen. Der Gehweg ist in den Grünbereich zwischen den Gebäuden der Flurstücke Nr. 73 und 73/3 eingebettet und dient den Bewohnern der oberhalb der Straße „Im Eckhartshof“ gelegenen Wohngebiete als Fußweganbindung an die neue Ortsmitte mit Schule, Sporthalle und Bürgerhaus und zur Bushaltestelle an der Hexentalstraße und ist deshalb aus städtebaulichen Gründen notwendig. Das Geh- und Leitungsrecht besteht seit über 100 Jahren und soll nun planungsrechtlich gesichert werden. Die auf dem Grundstück verlaufende Telefonleitung ist in den festgesetzten Bereich zu verlegen. Die auf dem Grundstück vorhandene Gasleitung wird durch Umstrukturierung des Gasnetzes im Bereich der Ortsmitte Merzhausen überflüssig.

5.2 Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 73/1, 73/4 und 79

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind im nördlichen Teil des Flst.Nr. 73 Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke 73/1, 73/4 und 79 eingetragen. Die Leitungsrechte dienen der Entsorgung

der beiden Flurstücke mit Schmutz- und Regenwasser und sind zur sicheren Ableitung des Schmutz- und Regenwassers der genannten Flurstücke notwendig. Auf die erforderlichen dinglichen Sicherungen der Leitungsrechte wird hingewiesen.

6.0 Kostenschätzung

Die Erschließungsanlage ist fertig gestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Merzhausen keine Kosten. Lediglich Nebenkosten für Planungsleistungen fallen an.

7.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hinweise beziehen sich auf die Bepflanzung des Planungsgebiets, die Behandlung des anfallenden Oberflächenwassers, die Erhaltung des Bodens, den Schutz vor zusätzlichen Schadstoffimmissionen und dem Einsatz von Pestiziden und Herbiziden auf privaten Grundstücken. Des Weiteren erfolgen Hinweise der Versorgungsträger und zu Sicherung der Löschwasserversorgung sowie der Schaffung von Zugängen, Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr.

B Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen nach § 74 LBO)

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen (nach BauGB) sind die getroffenen Örtlichen Bauvorschriften Bestandteil der Satzung Bebauungsplan "Hexentalstraße". Die Örtlichen Bauvorschriften werden auch als Gestaltfestsetzungen bezeichnet. Sie betreffen die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Baukörper, Fassaden, Dachformen, Dachneigung, Dachgestaltung), die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege und Zufahrten. Sie sind für die positive Gestaltung des Ortsbildes maßgebend.

Als Dachformen sind zugelassen: Sattel-, Walm- und Flachdächer. Die Dachneigungen werden durch Planeintrag festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Dachformen in Verbindung mit den Festsetzungen zu Dachaufbauten und Dacheindeckungen entsprechen der städtebaulichen Konzeption, die auf eine geordnete und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Gruppierung der Baukörper abzielt und gleichzeitig eine lebendige und offene, einer gewachsenen dörflichen Struktur entsprechende, Bebauung ermöglicht, ebenso wie die Festsetzung zur Gebäudeform. Die bestehende Bebauung soll hierbei geschützt und die städtebauliche Qualität des Bereichs eine Aufwertung erfahren.

Die Gebäudeplanung ist hinsichtlich der Kubatur, der Stellung und der Gestaltung mit der Gemeinde vor Einreichung der Bauantragsunterlagen abzustimmen. Solaranlagen sind so in die Gebäude zu integrieren, dass sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Die Festsetzungen sind aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation notwendig.

Im Bereich des Flurstücks Nr. 73 ist südlich des bestehenden Hauptgebäudes eine überbaubare Fläche festgesetzt, die als Dachform ein begrüntes Flachdach vorsieht. Des Weiteren ist dieses Gebäude in seiner Fassadengestaltung auf der West und Südseite ohne Vor- und Rücksprünge auszuführen. Die Westfassade ist mit einer Glasfassade zumindest mit 75 % Glasanteil ab der unteren Ebene auszuführen. Der Gebäudesockel ist vollflächig bis zur Geländekante zu gestalten. Die dezidierten und detaillierten Gestaltungsfestsetzungen sind notwendig, damit die ergänzende Bebauung des Flurstücks Nr. 73 durch seine klare, einfache und pavillonartige Bebauung sich dem markanten und den Bereich prägenden bestehenden Hauptbaukörper deutlich unterordnet und sich gleichzeitig in den bisherigen breiten Grünsteifen möglichst zurückhaltend einfügt.

Die Gestaltung der Stellplätze und Nebenanlagen, die Gestaltung der unbebauten Flächen, der Einfriedungen, der Wege und Zufahrten sind für die positive Gestaltung des Stadtbildes Maß gebend und deshalb notwendig. Weitere Festsetzungen betreffen die Verpflichtung die Verlegung von Leitungen unterirdisch vorzunehmen. Dies trägt ebenfalls zu einem geordneten stadträumlichen Bild bei.

Die Festsetzung zur Einreichung eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplans vor der Baufreigabe ist zur Wahrung der gestalterischen Qualität notwendig.

Merzhausen, den 17. Oktober 2013

Christian Ante
Bürgermeister

Der Planverfasser