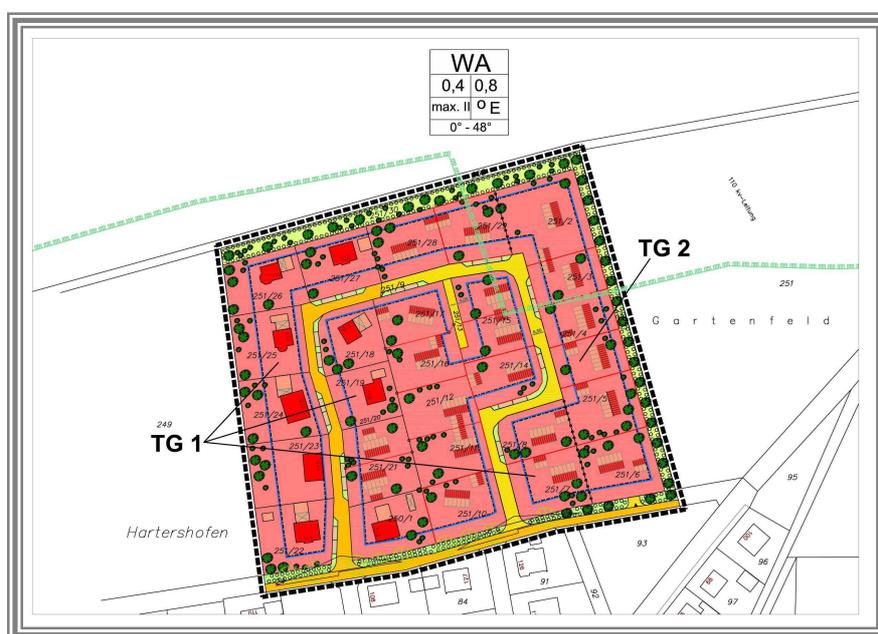


2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“, in Hartershofen

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung



Fassung vom 06.08.2018
(Billigungsbeschluss)

Auftraggeber:
Gemeinde Steinsfeld
Schulstraße 9
91628 Steinsfeld

1. Bürgermeister Beier

Planung:
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Sebastian-Münster-Straße 6
91438 Bad Windsheim

B. Eberl-Alsheimer
Dipl.-Geogr.(Univ.) / Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	3
1.1 ÄNDERUNGSVERFAHREN	3
1.2 PLANUNGSANLASS	3
1.3 RECHTSGRUNDLAGEN	3
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES	4
3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	4
3.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN	4
3.2 REGIONALPLAN REGION WESTMITTELFRANKEN (8)	5
3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, LANDSCHAFTSPLAN	5
4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG - PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN ...	6
4.1 AUSGANGSLAGE	6
4.2 GEPLANTE ÄNDERUNGEN.....	6
5. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	9
6. UMWELTSCHUTZ.....	9
7. LITERATURVERZEICHNIS	9

1. EINLEITUNG

1.1 Änderungsverfahren

Die Gemeinde Steinsfeld beabsichtigt, den im Jahr 1996 der Rechtskraft zugeführten Bebauungsplan Nr. 3 „Am Gartenfeld“ zu ändern.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2013 durchgeführt; hier wurden insbesondere Änderungen in der Planzeichnung vorgenommen.

In der Marktgemeinderatssitzung am 06.08.2018 wurde nun der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

1.2 Planungsanlass

Anlass der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“ ist der Wunsch der Gemeinde und Bauwilligen nach mehr Baufreiheit durch Lockerung der textlichen Festsetzungen.

Insbesondere soll die städtebauliche Gestalt des Plangebietes im Hinblick auf

- die Höheneinstellung der Gebäude
- Änderungen bei Garagen
- die Änderung der Dachformen und Dachgestaltung (Dachneigung, Dachfarben)
- die Änderung der Gebäudegestaltung (Art der Fassaden)
- die Art und Höhe der Einfriedungen.

den aktuellen Erfordernissen angepasst werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch oben aufgeführte Änderungen nicht berührt, so dass das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden kann.

Planungsgrundlage bildet das Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Der Planentwurf wird vom Ingenieurbüro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91438 Bad Windsheim, erstellt.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“ wird nach dem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die geplanten Änderungen berühren den Bebauungsplan in den Grundzügen der Planung nicht, die Vorgaben nach § 13 Abs. 1 BauGB werden eingehalten; daher wird der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB gegeben.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hartershofen.

Es grenzt im Norden, Osten und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden schließt es an ein bestehendes Wohnbaugebiet an.

Die geplanten Änderungen betreffen das gesamte Plangebiet „Am Gartenfeld“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes bleibt von den Änderungen unberührt.



Abb. 1: Lage im Raum (BayernAtlasPlus, 2018)

3. VORBEREITENDE UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Landesplanung hat nach Art. 1 BayLplG die Aufgabe „[...] den Gesamttraum des Freistaates Bayern und seine Teilräume auf Grund einer fachübergreifenden

Koordinierung unter den Gesichtspunkten der Raumordnung zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern“.

3.2 Regionalplan Region Westmittelfranken (8)

Der Regionalplan hat nach Art. 21 Abs. 1 BayLplG die Aufgabe, unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm festgelegten Ziele, die räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region zu steuern. Gleichzeitig dient der Regionalplan als Leitlinie für die kommunale Bauleitplanung.

Für die Gemeinde Steinsfeld gilt der Regionalplan, Region Westmittelfranken 8, in der gültigen Fassung, mit seinen jeweiligen Änderungen.

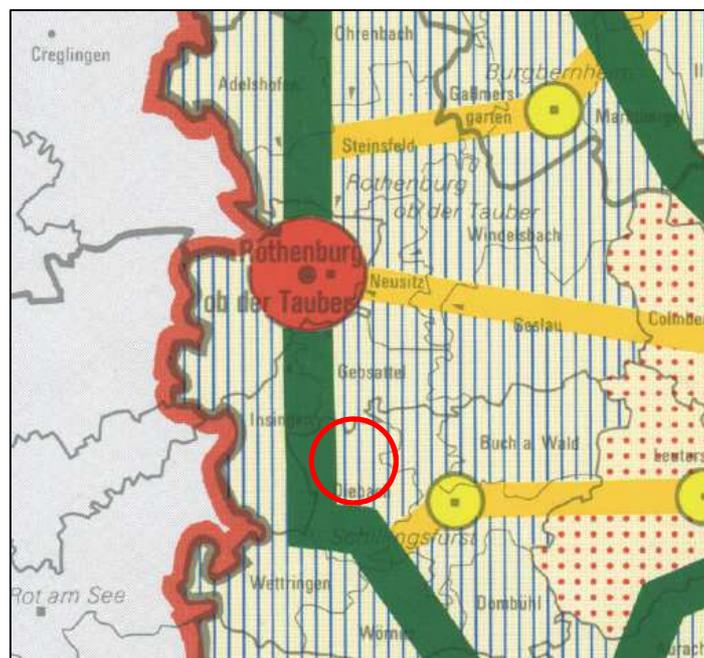


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan 8 Westmittelfranken (Begründungskarte, Raumstruktur)

Die Gemeinde Steinsfeld besitzt als Gemeinde im Nahbereich des Mittelzentrums Rothenburg keine zentralörtliche Funktion.

Im Regionalplan Region Westmittelfranken (8) liegt die Gemeinde Steinsfeld in einem Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

3.3 Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Gemeinde Steinsfeld ist im Besitz eines rechtswirksamen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 17.04.2001.

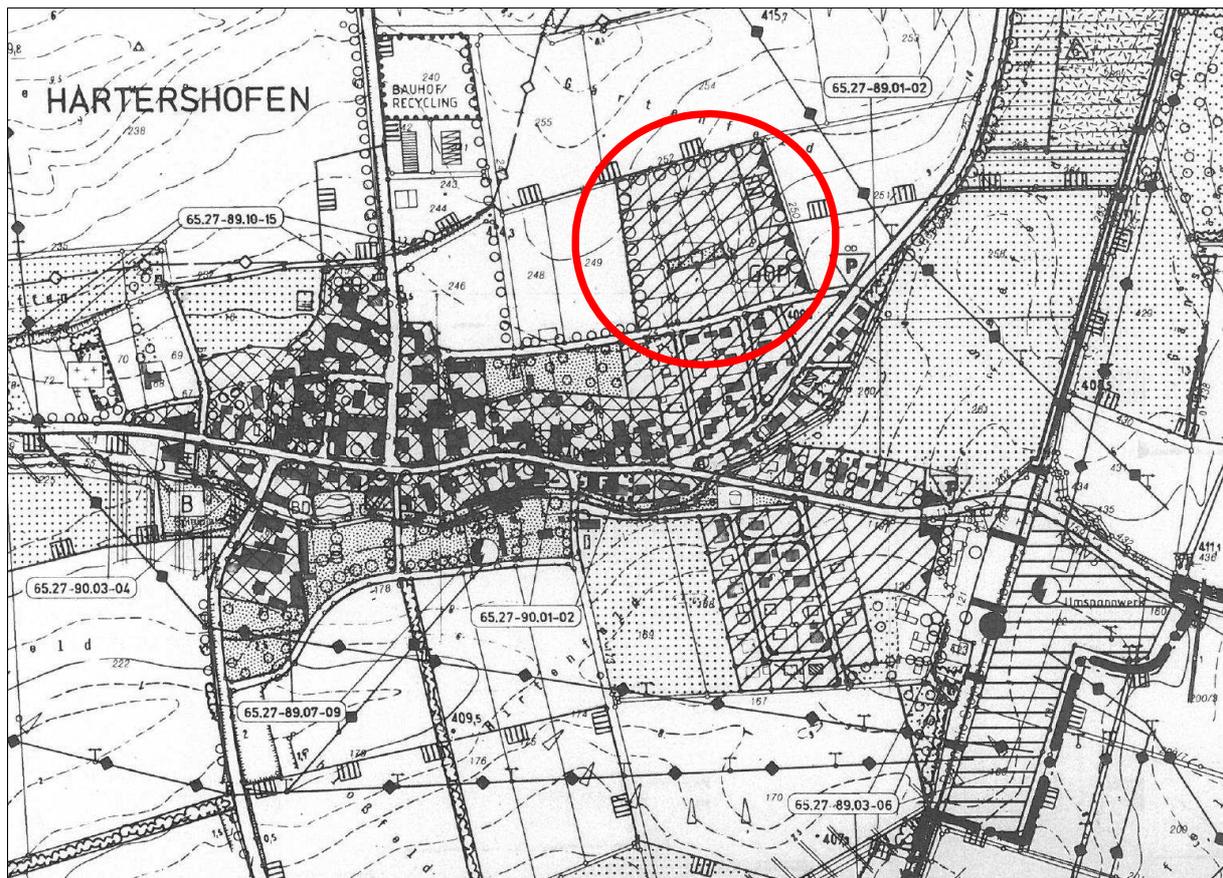


Abb. 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinsfeld (1998)

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinsfeld gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

4. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG - PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

4.1 Ausgangslage

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“ ist es, eine Lockerung der städtebaulichen Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung der Bauvorhaben zu erzielen.

4.2 Geplante Änderungen

In der nachfolgenden tabellarischen Gegenüberstellung sind die geplanten Änderungen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“ aufgeführt:

URSPRÜNGLICHE FESTSETZUNGEN	NEUE PLANUNG
Maß der baulichen Nutzung	
II+D: Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG + DG) als Vollgeschoss (Höchstgrenze)	I+D: Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse: Erdgeschoss und Dachgeschoss (EG + DG) als Vollgeschoss (Höchstgrenze)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
-----	<u>Aufgliederung in 2 Teilgebiete:</u> Teilgebiet 1: Oberkante Rohfußboden max. 0,30 m über Oberkante Erschließungsstraße Teilgebiet 2: Oberkante Rohfußboden max. 0,10 m über Oberkante Erschließungsstraße
-----	Gebäudehöhe bei Satteldächern: max. 9,0 m über Oberkante Fertigfußboden Gebäudehöhe bei allen anderen Dachformen: max. 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden
Höheneinstellung der Gebäude	
Einzelhäuser bis zu einer Länge von 15 m	Längenbegrenzung von 15 m entfällt bei Einzelhäusern
Gestaltung der Gebäude	
Nebenanlagen: Die Nebenanlagen sind mit dem Wohnhaus bzw. mit der Garage in einem Baukörper zusammenzufassen. Behelfsmäßig wirkende Blech- und Holzhütten und dergleichen sind unzulässig.	Nebenstehender Satz entfällt
Garagen und Stellplätze: b) Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen. Die BayBO (Bayerische Bauordnung) in der gültigen Fassung ist einzuhalten. d) Stellplätze, Zufahrten und Hofbefestigungen sind in Natursteinpflaster, Betonpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder ähnlicher möglichst wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.	Nebenstehender Satz entfällt Nebenstehender Satz entfällt
URSPRÜNGLICHE FESTSETZUNGEN	
g) Flachdächer sind nicht zulässig.	Flachdächer sind bis max. 5 Grad zulässig. Dachbegrünung ist erwünscht, aber nicht zwingend erforderlich.

Dachform	
<p>Bei den Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen ist nur das Satteldach oder Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Krüppelwalmdach mindestens 5° steiler als Dachneigung Hauptdach; Walmhöhe maximal ¼ der Dachhöhe.</p>	<p>Es sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0-48 Grad zugelassen.</p>
Dachgestaltung	
<p>b) Die Dächer sind mit rotem Material (Ton oder Betonziegel) einzudecken.</p> <p>c) Die Garagen, Nebengebäude und Giebelgauben sind in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.</p> <p>d) Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 62,5 cm ab der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Kniestock/Dachsparren zulässig.</p> <p>e) Dachgauben sind in Form einer Giebel-, oder einer Schleppgaube zulässig.</p> <p>f) Die Breite der Gauben darf höchstens 2,20 m betragen.</p> <p>g) Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.</p> <p>h) Der Mindestabstand vom Giebelmauerwerk bis zur Dachgaube muss mindestens 2 m betragen.</p> <p>j) Die Höhe der Gaube darf die Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.</p>	<p>Die Dächer sind mit rotem, grauem und anthrazitfarbenem Material (Ton- oder Betonziegel) einzudecken.</p> <p>Nebenstehender Satz entfällt</p> <p>Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m ab Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Dachhaut zulässig.</p> <p>Dachgauben sind zulässig.</p> <p>Nebenstehender Satz entfällt</p> <p>Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten.</p> <p>Der Mindestabstand vom Giebelmauerwerk bis zur Dachgaube muss mindestens 1,50 m betragen.</p> <p>Die Oberkante der Gaube muss mindestens 1,0 m unter dem First abschließen.</p>
Gestaltung der Gebäude	
<p>Die Außenwände der Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind zu verputzen. In Ausnahmefällen können sie auch mit Holzriemen verkleidet werden. Holzhäuser sind zulässig. Verkleidungen aus Asbestzement oder ähnlichem Material sind unzulässig. Auffällige Putzstrukturen und grelle Farbanstriche an den Außenwänden sind unzulässig. Sichtbeton ist nur bei untergeordneten Bauteilen, z.B. Stützmauern, Stützen, Sockelmauern oder ähnlichem zulässig.</p>	<p>Die Fassaden der Gebäude sind als Putz-, Holz- oder Plattenfassaden auszubilden. Grelle und fernwirksame Farbanstriche sind unzulässig.</p>
Einfriedungen	
<p>a) Gesamthöhe Einfriedung entlang von Straßen 1,10 m</p> <p>b) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur Holzlattenzäune mit oder ohne Sockel</p>	<p>Gesamthöhe Einfriedung entlang von Straßen 1,20 m</p> <p>Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzlatten- oder Metallzäune mit</p>

<p>bzw. Hecken zulässig. Die Höhe von 1,10 darf nicht überschritten werden.</p> <p>c) Entlang der seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenze können die Zäune wahlweise in Holz oder in grünem Maschendrahtgeflecht ausgeführt werden. Die Höhe von 1,50 m darf nicht überschritten werden.</p>	<p>oder ohne Sockel sowie Hecken zulässig. Die Höhenangabe von 1,10 m entfällt.</p>
---	---

Darüber resultierend ergeben sich folgende zeichnerische Anpassungen:

- Anpassung der Nutzungsschablone entsprechend oben geänderter Festsetzungen
- Herausnahme der diagonal verlaufenden Grundstücksgrenze auf Fl.-Nr. 251/2 (mittlerweile bebautes Grundstück)

Die Festsetzungen und Planaussagen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“ behalten, mit Ausnahme der oben aufgeführten Änderungen, weiterhin ihre Gültigkeit.

5. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Am Gartenfeld“ sind keine Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes verbunden. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

6. UMWELTSCHUTZ

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Kommunen in § 1 Abs. 5 dazu, mit Hilfe der Bauleitplanung „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“.

Durch die geplanten Änderungen werden keine neuen Konfliktsituationen gegenüber der bereits bestehenden Planungssituation geschaffen. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung und die funktionellen räumlichen Zusammenhänge zu den angrenzenden Bereichen werden nicht berührt. Insgesamt gesehen ergeben sich keine negativen Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanänderung. Der Schutz der Umwelt ist gewährleistet.

7. Literaturverzeichnis

AGBGB Bayern: Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze in der Fassung vom 20. September 1982 (GVBl 2003 S. 497), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 2016 (GVBl. S. 318)

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Text- und Planteil. München.

Gemeinde Steinsfeld: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 17.04.2001

Härtfelder Ingenieurtechnologien, Bad Windsheim (Juli 2013): 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Am Gartenfeld“.

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken (Hrsg.) (1987): Regionalplan Westmittelfranken, Text- und Planteil. Ansbach.