

---

# Markt Allersberg

## 1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### Nr. 29 „Am St. Wolfgang“

---



#### Begründung

23.11.2022

Redaktionell ergänzt am 10.01.2023



#### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Allersberg

1. Änderung Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 29 „Am St. Wolfgang“

---

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	1
3. GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN	1

## 1. Planungserfordernis

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 29 „Am St. Wolfgang“ in der Fassung vom 07.06.2021 ist rechtsverbindlich in Kraft getreten. Er beinhaltet differenzierte Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche. Insbesondere im nördlichen und östlichen Teil im Übergang zu bewaldeten Flächen sind sehr niedrige Grundflächenzahlen festgesetzt. Grundlage hierfür war das städtebauliche Ziel des Marktes Allersberg, eine abgestufte bauliche Dichte mit höherer Baudichte zum bestehenden Ort hin und geringerer Baudichte zur freien Landschaft bzw. zum Wald hin sicherzustellen.

An diesem Ziel hält der Markt Allersberg weiterhin fest. Allerdings ist die Grundstücksnutzung im Hinblick auf die erforderlichen Nebenflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vor allem in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 teilweise eingeschränkt (z.B. bei Hinterlieggrundstücken mit längerer erforderlicher Zufahrt).

Um die Nutzbarkeit der Grundstücke für die vorgesehene Nutzung sicherzustellen ist deshalb die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Wie bereits dargelegt ist der Bebauungsplan Nr. 29 „Am St. Wolfgang“ bereits seit über einem Jahr in Kraft. Die vorgesehene Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung sind durch die gegenständliche Änderung nicht berührt.

Dies gilt auch vor dem Hintergrund der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 b BauGB. Die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Hinblick auf die zulässige Grundfläche für ein Verfahren gemäß § 13 b BauGB nicht relevant. Die festgesetzten Grundflächenzahlen gemäß § 19 Abs. 1 bis 3 BauNVO bleiben unberührt.

## 3. Geänderte Festsetzungen

Die textliche Festsetzung B.2.2 des rechtswirksamen Bebauungsplanes wird wie folgt ergänzt:

„Im WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer anteiligen Grundfläche von 40 % des Gesamtgrundstücks zulässig“.

Für den betreffenden Teilbereich des WA 1 und WA 2 ist im rechtswirksamen Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Diese bleibt unberührt.

Die mögliche Erhöhung für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer zulässigen Grundfläche von 40 % des Gesamtgrundstücks bleibt immer noch deutlich über den Regelvorgaben und Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung zurück. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig, damit wäre eine Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Fläche von 60 % des Grundstücks zulässig.

Auch das städtebauliche Grundkonzept, im Übergang zur freien Landschaft bzw. zum Wald eine niedrigere bauliche Dichte als gemäß den Vorgaben der BauNVO möglich, wäre deshalb weiterhin erreicht. Auswirkungen auf das städtebauliche Grundkonzept des Bebauungsplanes und die Grundzüge der Planung sind damit nicht gegeben.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL