

Markt Allersberg
BEBAUUNGSPLAN / GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 25
„Im Keinzel“ – 1. Änderung

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG

Die Änderungsbegründung ergänzt die Begründung zur rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes vom 25.11.2015

Anlass:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Im Keinzel“ wurde erforderlich, da im es sich beim Vollzug des Bebauungsplanes, aufgrund der gering bemessenen Grundflächenzahlen von 0,25 bzw. 0,3 insbesondere in Verbindung mit kleinen Baugrundstückflächen, eine Einhaltung der Grundflächenzahlen (GRZ 1 und GRZ 2) häufig nicht möglich war.

Die vorliegende Änderung wurde in diesem Zuge auch dazu verwendet weitere, insbesondere baugestalterische Festsetzungen zu vereinfachen bzw. klarstellend zu ergänzen.

Flächennutzungsplan:

Die erste Änderung des Bebauungsplanes „Im Keinzel“ entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Geplante Änderungen:

Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ):

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die festgesetzten Grundflächenzahlen in den Nutzungsschablonen WA1, WA2, WA4, WA6, WA7, WA8, WA10 und WA11 von 0,25 auf 0,3 angehoben. In den Nutzungsschablonen WA3, WA 5,WA9 und WA12 erfolgt eine Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,35. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen bleiben unverändert erhalten und liegen deutlich unter den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO und entsprechen der gewünschten, lockeren Bebauung. Gleichzeitig sind sie so bemessen, dass ausreichende Geschoßflächen realisiert werden können.

Im Zuge dieser Änderung wurden im Weiteren bestehende gestalterische Festsetzungen zu Dachgauben vereinfacht und die Regelungen zu Zwerchgiebeln/ Zwerchhäusern klarstellend ergänzt. Zur besseren Umsetzbarkeit im Rahmen der Behandlung von Bauanträgen wurde durch die Verwaltung angeregt, die Regelungen zur Anbindung von Anbauten im Anschluss an das Hauptgebäude, unter § 9.1 der Textfestsetzungen, durch eine skizzenhafte Darstellung zu erläutern.

Daneben wurden die Bezugshöhen für die Ermittlung Wandhöhen von Garagen für talseitig und bergseitig der Erschließungsstraßen liegende Garagen getrennt voneinander geregelt, um hier die Umsetzung des im Planblatt dargestellten städtebaulichen Konzeptes mit Grenzgaragen zu gewährleisten.

Durch die Änderungen wird das städtebauliche und grünplanerische Gesamtkonzept nicht beeinflusst. Insbesondere das tragende Element mit klar definierten Wohnclustern, die sich abschnittsweise realisieren lassen und untereinander verbunden sind sowie die eindeutig gefassten Bauräume mit ihrer großzügigen äußeren Eingrünung bleiben unverändert erhalten. Tragende Festsetzungen des Bebauungsplanes werden demnach durch die Änderung nicht erfasst und bleiben erhalten.

Das Grünordnungskonzept mit verschiedenen Gestaltungsmaßnahmen, unterschiedlichen Gehölzpflanzungen, der Anlage von Streuobstwiesen und Hecken, Erhaltung (bzw. Verpflanzung) von Gehölzen, die naturnahe Gestaltung der Rückhaltebecken, Bachrenaturierung und die Sicherung und Gestaltung von Flächen für Ausgleich und Ersatz und deren Gestaltung sowie die Pflege der Grün- und Ausgleichsflächen werden durch die vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU, 2003) angewendet, die Eingriffe ermittelt und ausgeglichen. Dabei wurde die Eingriffsschwere für das vorgesehene Wohngebiet gemäß Leitfaden Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad, $GRZ \leq 0,35$) zu Grunde gelegt. Bei der Kategorisierung wurden nahezu durchweg die oberen Werte für die Eingriffsfaktoren angesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Grundlage für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erhalten. Die durch die Änderung des Bebauungsplanes nun zulässigen Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. untergeordnet von 0,35 bleiben damit in dem bei der Ermittlung des Ausgleichs angesetzten Rahmens. Eine Neubetrachtung war demnach nicht erforderlich.

Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 15.03.2016 bis 15.04.2016 statt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keinerlei Stellungnahmen ein.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 11.05.2016 bis 13.06.2016 statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen keinerlei Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 Nr. BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2016 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 15.04.2016. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurden keinerlei Einwendungen vorgebracht.

Aufgrund von Hinweisen des Landratsamtes wurden folgende redaktionelle Ergänzungen/ Änderungen vorgenommen. Die unter § 12 der Satzung genannte gesetzliche Grundlage war veraltet und wurde redaktionell angepasst. In das Planblatt wurden zur Verdeutlichung der Planung Vermaßungen der Baugrenzen eingetragen.

Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.05.2016 mit Bitte um Stellungnahme bis zum 13.06.2016. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurden keinerlei Einwendungen vorgebracht.

Nürnberg 24.02.2016/ 27.04.2016/22.06.2016 wi

Bearbeitet:

Projekt4 Stadt + Freiraumplanung, Allersberger Straße 185/ L1a, 90461 Nürnberg,
In Zusammenarbeit mit der Bauverwaltung des Marktes Allersberg.