



Gemeinde Möhrendorf
1. Änderung des Bebauungsplanes
„19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“

Textliche Festsetzungen und
Begründung

Planverfasser

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG
Ötterichweg 7
90411 Nürnberg

Stand: 22.05.2012

1	Textliche Festsetzungen.....	3
1.1	Bisherige Festsetzung	3
1.2	Festsetzung der 1. Änderung	3
2	Begründung	4
2.1	Ausgangssituation.....	4
2.1.1	Lage und Größe des Geltungsbereichs / des Teilbereichs	4
2.1.2	Ziele und Zweck der Bebauungsplan-Änderung.....	5
2.1.3	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	5
2.1.4	Art des Verfahrens	5
2.2	Planungsinhalt und Festsetzungen der Änderung	6
2.2.1	Örtliche Bauvorschriften	6
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	6
2.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
2.2.4	Verkehrsflächen.....	7

1 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ setzen sich aus der nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzung sowie aus den Darstellungen der Planzeichnung zusammen. Die textliche Festsetzung ist im Plan unter „Textliche Festsetzungen – Garagendächer“ enthalten.

1.1 Bisherige Festsetzung

Punkt B 1 Dachgestaltung

- Garagendächer

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer von 4 Grad oder Satteldächer (auch als Walm- oder Krüppelwalmdächer) mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf max. 3 m festgelegt. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt das Niveau der Erschließungsstraße. Die Dachfarbe ist gleich der Farbe des Hauptgebäudes; bei Satteldächern liegt die Dachneigung zwischen 20 – 50 Grad.

1.2 Festsetzung der 1. Änderung

Punkt B 1 Dachgestaltung

- Garagendächer

Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer von **bis zu 4 Grad** oder Satteldächer (auch als Walm- oder Krüppelwalmdächer) mit einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) zulässig. Bei Satteldächern ergibt sich die zulässige Firsthöhe von 7 m, bei Flachdächern wird die Wandhöhe auf max. 3 m festgelegt. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen. Als Bezugspunkt gilt das Niveau der Erschließungsstraße. Die Dachfarbe ist gleich der Farbe des Hauptgebäudes; bei Satteldächern liegt die Dachneigung zwischen 20 – 50 Grad.

2 Begründung

2.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Möhrendorf hat mit Beschluss vom 22.03.2011 den Bebauungsplan „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ als Satzung aufgestellt (Rechtskraft seit 01.04.2011). Gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2011 wird eine Änderung, insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung und der Lage der öffentlichen Verkehrsflächen aufgrund eingeschränkter Nutzbarkeit der Grundstücke in einem Teilbereich, sowie örtlicher Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich, notwendig.

2.1.1 Lage und Größe des Geltungsbereichs / des Teilbereichs

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich und trifft für einen Teilbereich des selben weitere geänderte Festsetzungen.

Dieser Teilbereich liegt im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“. Er umfasst die Flurstücke mit den im Rahmen der Bodenordnung neu geschaffenen Nummern 1085, 1086, 1087 und 1088 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 1041, jeweils Gemarkung Möhrendorf, mit einer Gesamtfläche von 2.043 m².



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit Kennzeichnung des Teilbereichs

2.1.2 Ziele und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ beinhaltet eine Vielzahl an restriktiven Festsetzungen, die insbesondere im festgelegten Teilbereich entlang des Speckweges sowie bzgl. der Dachneigung von Garagen und Nebenanlagen im gesamten Geltungsbereich zu Hemmnissen und Problemen führten.

Gesamter Geltungsbereich

Den gesamten Geltungsbereich betreffend sind im bisherigen Bebauungsplan für Garagendächer flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von genau 4 Grad zulässig. Diese sehr restriktive Festsetzung wird vielfach zu Problemen und Hindernissen bei der Errichtung von vorgenannten Anlagen führen. Die weiteren bisherigen Festsetzungen bzgl. Dachform von Garagen bleiben bestehen.

Aus diesem Grund wurde die Entscheidung getroffen, den Bebauungsplan durch Anpassung der Vorgaben zur Dachneigung von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen zu ändern.

Teilbereich

Darüber hinaus traten hinsichtlich der Bebaubarkeit möglicher Grundstücke Hindernisse auf. Durch das Zusammenspiel der durch die Anordnung der Stellplatzflächen entlang des Speckweges festgelegten Grundstückszufahrten und der Baugrenzen wurde im bisherigen Bebauungsplan eine sinnvolle Bebauung in hohem Maße erschwert bzw. verhindert.

In diesem Zusammenhang wurde daher die Entscheidung getroffen, den betreffenden Teilbereich des Bebauungsplanes durch Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung sowie insbesondere durch Neuordnung der öffentlichen Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten und damit einhergehenden Schaffung einer neuen Parzellierungsstruktur, zu ändern.

2.1.3 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Die Änderung des Bebauungsplanes folgt auch weiterhin den Vorgaben des gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möhrendorf. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht notwendig. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass den im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalten gefolgt wird.

2.1.4 Art des Verfahrens

Die Änderung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) durchgeführt.

Im Vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, sowie von der zusammenfas-

senden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4 c ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2.2 Planungsinhalt und Festsetzungen der Änderung

Die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen werden geändert. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „19/15 Wohnbebauung Möhrendorf Süd“ bleiben bestehen. Dabei werden für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nur die Festsetzungen hinsichtlich der Dachneigung von Nebenanlagen, Carports und Garagen geändert, während im Teilbereich am Speckweg weitere Änderungen notwendig sind.

2.2.1 Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage: Art. 81 BayBO

Gesamter Geltungsbereich

Den gesamten Geltungsbereich betreffend sind im bisherigen Bebauungsplan unter dem Punkt „Garagendächer“ für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von genau 4 Grad zulässig. Diese sehr restriktive Festsetzung wird vielfach zu Problemen und Hindernissen bei der Errichtung von vorgenannten Anlagen führen. Nach allgemein anerkannten, gängigen technischen Standards werden Carport- und Garagendächer (teilweise als Fertiggaragen) nicht zwingend mit einer festgeschriebenen Dachneigung von exakt 4° hergestellt. So lange ein Dachflächenwasserabfluss gewährleistet ist, sollte Bauherren daher im Sinne einer praxisgerechten Bebaubarkeit ein Spielraum eingeräumt werden, der Dachneigungen von *bis zu 4 Grad* gewährt.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

Teilbereich

Im bisherigen Bebauungsplan war für den Teilbereich Einzel- sowie Doppelhausbebauung als zulässige Bebauung festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden unterschiedliche Teilflächen geschaffen, wobei auf der nördlichen Teilfläche Einzel- sowie Doppelhausbebauung und auf der südlichen Teilfläche ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig ist. In diesem Zusammenhang wird nur auf der nördlichen Teilfläche aufgrund der großen Grundstücksfläche und der bereits vorhandenen Hausanschlüsse Doppelhausbebauung ermöglicht. Diese Festsetzung ist der Not-

wendigkeit zur Schaffung von bebaubaren und vermarktbaaren Grundstückszuschnitten geschuldet.

Aufgrund der oben genannten Festsetzung bzgl. der Bauweise wird eine Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese teilt den Teilbereich der Bebauungsplanänderung in die nördliche und südliche Teilfläche und grenzt den Änderungsbereich vom restlichen Plangebiet ab.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Teilbereich

Für den Teilbereich der Änderung wird ein Baufenster (hier: Baugrenze) mit geänderter Tiefe festgesetzt. Dabei rückt das Baufenster im Osten näher an den Straßenraum, sowie im Westen an die Nachbargrundstücke heran und gewinnt an Tiefe. Diese Festsetzung soll im Rahmen der weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine Bebauung i.S.v. zeitgemäßer Einzel- sowie Doppelhausbebauung gewährleisten. Für die nördliche Teilfläche soll dabei durch entsprechend größeren Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze (3,5 m) nach Norden die Erschließung einer möglichen Doppelhausbebauung gesichert werden.

2.2.4 Verkehrsflächen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Teilbereich

An den Grundstücksgrenzen entlang des Speckweges (FINr. 1041) wird die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken von Fahrzeugen“ in ihren Ausmaßen geändert. Die bisher als Querstellplätze angeordneten Flächen werden reduziert und als Längsparkplätze ausgerichtet.

Diese Änderung folgt dem Erfordernis, die bisherigen, zwischen den Stellplätzen angeordneten Grundstückszufahrten, zu optimieren. Die bisherigen Zufahrten und die damit verbundene Parzellierung ließen eine vermarktbaare Bebauung nicht zu.