

Satzung der Gemeinde Wielenbach

zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Siedlung Hardt“ vom 17.02.2006

(zuletzt geändert durch 1. vereinfachte Änderung vom 07.09.2006
und durch 2. vereinfachte Änderung vom 18.09.2009)

Die Gemeinde Wielenbach erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des § 13a Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) die 3. Änderung des einfachen Bebauungsplans „Siedlung Hardt“ als Satzung.

Inhalt und Festsetzungen

§ 1 - Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Hardt“ (zuletzt geändert durch 1. vereinfachte Änderung vom 07.09.2006 und durch 2. vereinfachte Änderung vom 18.09.2009) wird um einen Teilbereich mit rund 298 m² des Flurstücks 2227/12 (Gemarkung Wielenbach, Buchenweg 1a) erweitert, sodass das Grundstück vollständig innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Siehe nachfolgenden Planausschnitt. Der übrige Geltungsbereich bleibt unverändert bestehen.



§ 2 - Maß der baulichen Nutzung

Die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan unter „Nr. 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung“ zur maximal überbaubaren Fläche werden für den gesamten Geltungsbereich in folgendem Punkt geändert:

- Nr. 2.1.3 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planteil angegebene maximale GRZ und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt (Art. 16 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO):
Die maximal überbaubare Fläche je Einzelhaus wird auf **180 qm**, je DHH/DH auf **110 qm/220 qm** festgelegt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unverändert.

§ 3 - Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.09.2020 in Kraft

Begründung

1. Geltungsbereich

Von der Planänderung zum Maß der baulichen Nutzung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans betroffen. Der Geltungsbereich wird zudem um eine Teilfläche von ca. 298 m² des Flurstücks 2227/12 erweitert.

2. Anlass und Ziel der Planänderung

Erweiterung des Geltungsbereichs:

Der Geltungsbereich wurde mit der Bebauungsplanaufstellung festgelegt. Zu dieser Zeit war das Flurstück 2227/12, Buchenweg 1 a, bereits bebaut. Die bestehende Bebauung wurde aber aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht komplett aufgenommen und auch mit der 2. Änderung nur um eine nicht ausreichende Teilfläche des Flurstücks 2227/12 erweitert. Der Eigentümer des Flurstücks 2227/12 beabsichtigt die Nutzungsänderung von Abstellräumen im Bestandsgebäude zur Wohnnutzung. Das Grundstück lag bislang nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs und die GRZ von 0,20 ermöglichte keine weitere Wohnnutzung. Der Eigentümer beantragt daher eine Erweiterung des Bebauungsplanes dahingehend, dass sein gesamtes Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches zu liegen kommt, sodass eine Erweiterung der Wohnnutzung bei gleichzeitiger Einhaltung der GRZ möglich ist. Eine nähere Bebauung hin zur Bahnlinie ist aufgrund der Planungen des Antragstellers nicht zu erwarten. Auch werden keine Bezugsfälle damit geschaffen.

Maß der baulichen Nutzung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Siedlung Hardt“ gibt es zahlreiche relativ große Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung. Die bisher maximal zulässigen Grundflächen von 160 m² für ein Einzelhaus, bzw. 180 m² für ein Doppelhaus werden bei einem Teil der bestehenden Bebauung bislang nicht vollständig ausgenutzt. Um mittels Anbauten an die Bestandsgebäude Wohnraum für nachwachsende Familien oder Mehrgenerationenwohnen zu schaffen, besteht derzeit jedoch kaum Möglichkeit, da der nicht ausgeschöpfte Anteil der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche meist keinen familiengerechten Erweiterungsbau des Einzelhauses, bzw. Doppelhausanbau ermöglicht. Um hier eine bessere bauliche

Ausnutzung der Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung zu ermöglichen, werden die bisher maximal zulässigen Gebäudegrundflächen erhöht auf künftig 180 m² für ein Einzelhaus und 220 m² für ein Doppelhaus mit max. 110 m² je Doppelhaushälfte. Eine Änderung der geltenden Grundflächenzahl von 0,20 erfolgt nicht.

3. Auswirkungen und Verfahren

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung des Geltungsbereichs und die Erhöhung der zulässigen Gebäudegrundflächen als unproblematisch anzusehen. Sie wirkt sich nicht nachteilig auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild sowie die Zielsetzungen des Bebauungsplanes aus. Die Grundzüge der Planung sind von der Änderung nicht betroffen. Zudem wird neben der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs bei der Fl.Nr. 2227/12 nur die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mit insgesamt weniger als 20.000 qm geändert. Die dritte Änderung kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Auf die gemäß § 13 a Abs. 2 im beschleunigten Verfahren nicht erforderliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, bzw. der Behörden wurde verzichtet.

Der Öffentlichkeit und den Behörden wurde in der Zeit vom 17.07.2020 bis 20.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden abgewogen und sofern erforderlich in der Planung berücksichtigt.

Mit der dritten Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Daher wird gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Denkmalpflege:

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Wienbach, den 24.09.2020


Harald Mansi
Erster Bürgermeister

gefertigt am: 28.04.2020
geändert am: 26.08.2020

Verfahrensvermerke

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SIEDLUNG HARDT "DER GEMEINDE WIELENBACH

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Wielenbach hat in den Sitzungen vom 04.07.2019 und 22.04.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung Hardt" beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2020 hat in der Zeit vom 17.07.2020 bis einschließlich 20.08.2020 stattgefunden.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2020 hat vom 17.07.2020 bis 20.08.2020 stattgefunden.
5. Die Gemeinde Wielenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2020 die 3. Änderung Bebauungsplans "Siedlung Hardt" gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 26.08.2020 als Satzung beschlossen.
6. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 26.08.2020 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 10.09.2020 zu Grunde lag.

Gemeinde Wielenbach, den 24.09.2020


Harald Mansi
Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Siedlung Hardt" wurde am 24.09.2020 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Wielenbach, den 24.09.2020


Harald Mansi
Erster Bürgermeister

