

2. Änderung BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„An der Industriestraße“

Begründung

Gemeinde Edelsfeld

Landkreis Amberg-Weilburg

Hirschbachstraße 8, 92265 Edelsfeld



Fassung des Ursprungsplan: 26.09.1996

Fassung der 1. Änderung: 02.05.2002

Entwurf: 07.10.2020

Endfassung: 08.12.2020

// 938

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	5
Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	5
C) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht.....	6
1. Geltungsbereich	6
7. Hauptgebäude	7
8. Nebengebäude.....	7
D) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	7
E) Impressum.....	8

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Gemeinderat Edelsfeld fasst zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Hauptortes den Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „An der Industriestraße“.

Mit der Änderung der Bauleitplanung reagiert die Gemeinde auf eine versehentliche Änderung des Haustyps im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans. Mit der vorgesehenen Änderung wird die Bebaubarkeit des betreffenden Bereichs im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hergestellt. Zugleich werden Anpassungen der Festsetzungen an die mittlerweile in Edelsfeld gebräuchliche Bauweise getroffen.

Die Nutzung von bereits vorhandenen Bauflächen wird damit ermöglicht und die Innenentwicklung damit gestärkt.

Das gewachsene Orts- und Landschaftsbild wird dabei nicht beeinträchtigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die Flurstücke 287/14 und 287/15 der Gemarkung Edelsfeld mit einer Fläche von 1233 m².

Die Änderung des Bauleitplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Dokumentation der Ergebnisse in einem Umweltbericht kann deshalb entfallen.

Gegenüber der Fassung vom 02.05.2002 ergeben sich folgende Änderungen im Geltungsbereich:

- Änderung des Haustyps von Typ 3 auf Typ 2
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe für Nebenanlagen auf 3,80m
- Zulässigkeit von Pultdächern für Nebenanlagen
- Abänderung der Dachneigung
- Ergänzung der Firstrichtung
- Vergrößerung der Firstüberstände

Die Begründung geht nur auf die Bereiche ein, die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans zukünftig von der ursprünglichen Planung abweichen werden.

Alle nicht geänderten Festsetzungen durch Planzeichen oder textliche Beschreibung sowie die Hinweise aus Ursprungsplan bzw. 1. Änderung gelten unverändert weiter.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- BauVorIV Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- BayBO Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Edelsfeld eingesehen werden.

C) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung wird durch die dargestellte Grenze begrenzt. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bauleitplans getroffenen Regelungen und Festsetzungen sind ausschließlich auf diesen Geltungsbereich anzuwenden.

Für den Geltungsbereich wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans irrtümlich die Nutzungsabgrenzung für die Bebaubarkeit der jeweiligen Parzellen verschoben. Eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der Parzelle ist deshalb ohne erneute Änderung nicht möglich.

7. Hauptgebäude

7.1 Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind nun Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 32° und 44° zulässig statt der bisher zulässigen Dachneigung von 40° bis 44°. Die Änderung trägt dem aktuellen Baustil Rechnung. Zugleich wird mit einer flacheren Dachneigung die Gesamthöhe des Baukörpers reduziert und damit die Einbindung der möglichen Gebäude in die Umgebung und in das Landschaftsbild gefördert. Die Auswirkungen auf die angrenzenden Parzellen werden reduziert.

Die Firstrichtung des Gebäudes wird zukünftig auch um 90° gedreht zugelassen, um den Bauwünschen eines Bauwerbers flexiblere Möglichkeiten zu bieten. Auf Grund der Lage unmittelbar am abknickenden Wendehammer ist hier städtebaulich auch die nun zulässige Nord-Süd-Ausrichtung vertretbar.

7.3 Dachüberstände an der Traufe sind zukünftig bis 1,00 m (statt bislang 0,30 m) zulässig, am Ortgang bis zu 0,30 m (statt bislang 0,10m). Dachüberstände dienen dem bauphysikalischen Schutz der Außenwände und der Fassaden und werden aus diesem Grund erweitert zugelassen. Gebäude mit den entsprechenden Dachüberständen fügen sich in das Ortsbild der Siedlung ein.

7.7 Der zulässige Haustyp für den Geltungsbereich der Änderung wird auf Gebäudetyp 2 (statt bislang 3) geändert.

Es wird damit ein Gebäude, ausgebildet als E + 1 (statt bislang U + E + D) zulässig. Es ist kein Kniestock zulässig. Die Dachneigung ist im Bereich zwischen 32° und 44° zulässig (s.o.). Die Wandhöhe darf dabei talseitig bis zu 6,40 m (statt bislang 7,00 m) betragen, bergseitig bis zu 6,10 m (statt bislang 3,75 m). Die Wandhöhe für Nebengebäude darf bis zu 3,80 m betragen (statt bislang 3,30 m bzw. 3,00m, s.u.)

8. Nebengebäude

8.1 Nebengebäude oder -anlagen können auch mit einem Pultdach („halbiertes Dach“) versehen werden, wenn sie unmittelbar als Anbau an das Hauptgebäude vorgesehen sind.

8.3 Die Wandhöhe darf 3,80 m (statt 3,00 bzw. 3,30m) nicht überschreiten. Auf Grund der Topographie sowie der nun erweiterten Baufenster für Garagen wird die zulässige Wandhöhe talseitig geringfügig erhöht, um eine städtebaulich sinnvolle Bebauung zu ermöglichen.

D) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

Ein Umweltbericht ist auf Grund der Möglichkeit der Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen, § 4c ist nicht anzuwenden.

E) Impressum

Planverfasser Ursprungsbebauungsplan in der Fassung vom 26.09.1996:

Planungsgemeinschaft

Drexl/Kreuß

Architekten/Landschaftsarchitekten

Dechbettener Straße 43 a

93049 Regensburg

Planverfasser 1. Änderung in der Fassung vom 30.04.2002:

Planungsgemeinschaft

Drexl/Kreuß

Architekten/Landschaftsarchitekten

Dechbettener Straße 43 a

93049 Regensburg

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

09661/10470

www.neidl.de

