

Markt Pleinfeld



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bahnweiher“

Fl. Nr. 617/36 Gem. Pleinfeld

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Grünordnung, Naturschutz, Landschaftspflege
8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

Anlage: Artenauswahlliste standortgerechter Pflanzen

Aufgestellt: Pleinfeld, den 07.02.2019

Stand: Pleinfeld, den 02.05.2019



Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH
Nordring 4 91785 Pleinfeld
Tel. 09144-94600 Fax. 09144-94602

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Gemäß Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.02.2017 soll der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 3 „Bahnweiher“ im Bereich der Fl. Nr. 617/36 geändert werden. Anlass ist die geplante Errichtung eines Wohnhauses mit 2 Vollgeschossen und einer von den bestehenden Festsetzungen abweichenden Dachneigung. Im Rahmen des geänderten Bebauungsplanes soll dem Bauwerber ein Bauantrag im Genehmigungsverfahren nach Art. 64 BayBO ermöglicht werden.

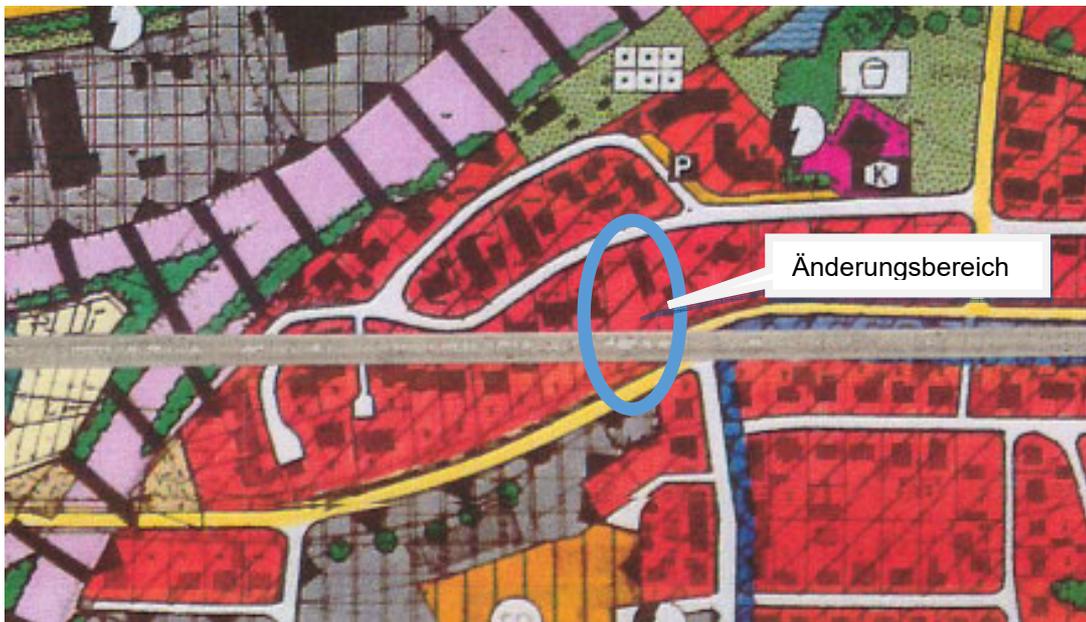
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten

Nachdem für die geplante Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen des § 13a BauGB gegeben sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB geändert.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a - Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bebauungspläne der Innenentwicklung, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1. Der Bereich der Bebauungsplanänderung hat eine nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m².

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sollen die städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, Flächen innerhalb bebauter Gebiete zur Vermeidung zusätzlicher Außenbereichszersiedelung nutzbar zu machen. In den Siedlungsgebieten sind somit primär Baulücken und leerstehende Gebäude zur Nachverdichtung zu nutzen.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 28.05.2001 Az. 20-603.17-19/77 genehmigten Flächennutzungsplanes.



Auszug aus Flächennutzungsplan

Der Markt Pleinfeld liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg - Gunzenhausen. Pleinfeld ist derzeit über die Abfahrten Pleinfeld - Nord und Pleinfeld - Süd an die am östlichen Ortsrand verlaufende B 2 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2222 (Pleinfeld - Gunzenhausen) verläuft am südlichen Ortsrand und mündet an der Abfahrt Pleinfeld - Süd in die B 2. Nach Norden in Richtung Spalt führt die WUG 18. Die WUG 18 in Richtung Fiegenstall wurde aus dem

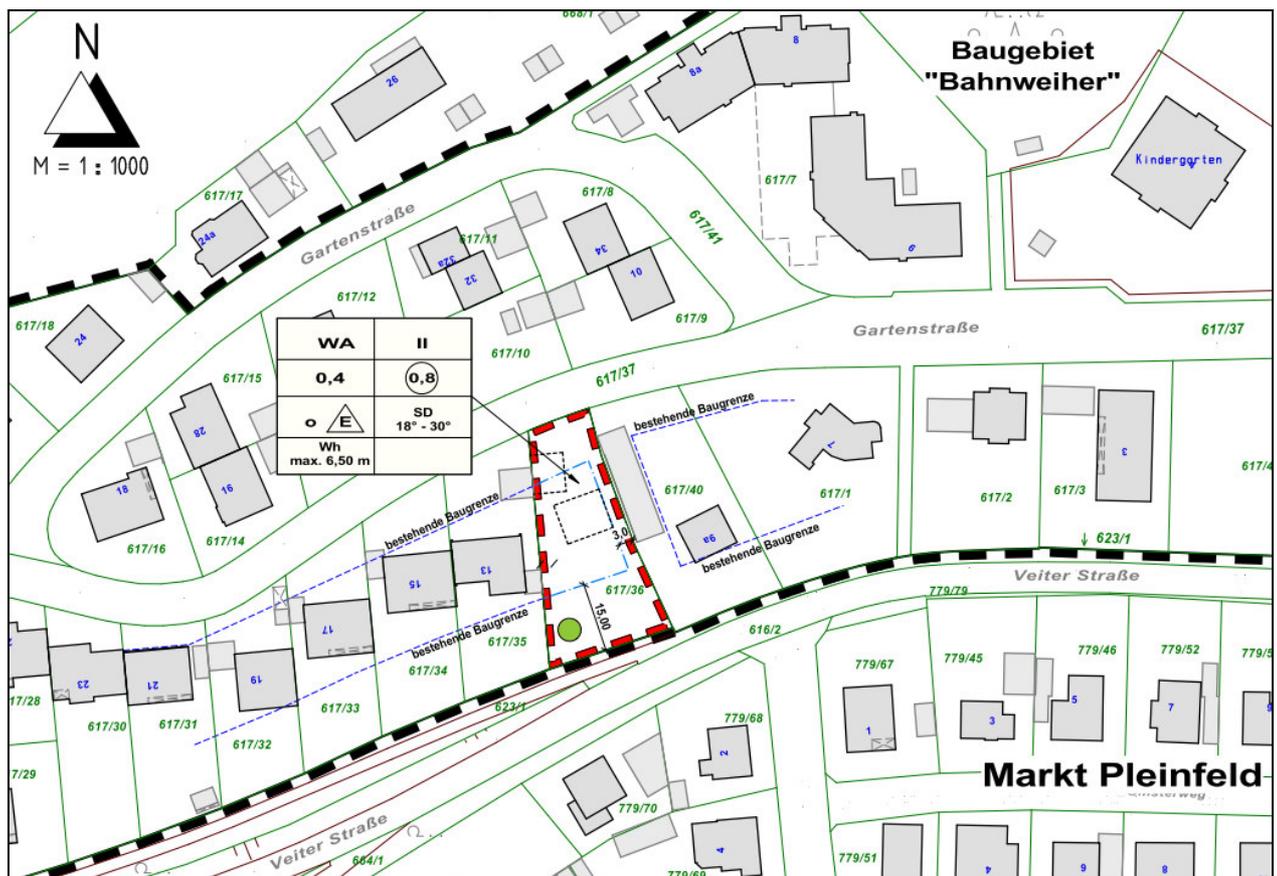
Ortsbereich nach Süden verlegt und bindet an die B 2 und die Staatsstraße 2222 an. Die Kreisstraße WUG 15 führt nach Osten in Richtung Walting, Thalmässing, BA Nürnberg - München. Durch den Markt Pleinfeld verlaufen die Eisenbahnstrecken Nürnberg - München und Pleinfeld - Nördlingen.

Der Markt Pleinfeld ist im Regionalplan 8 als Unterzentrum zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs festgelegt. Pleinfeld soll zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern. Die Arbeitsplatzzentralität ist möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln. Die Versorgungszentralität ist durch die Ausstattung mit den Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs möglichst dauerhaft zu sichern.

Das Gemeindegebiet ist der naturräumlichen Einheit "Fränkisches Keuper - Lias - Land" und deren Untereinheit Mittelfränkisches Becken (113) zuzuordnen. Die Schwäbische Rezat teilt das Mittelfränkische Becken in das „Südliche Spalter Hügelland“ und die „Rother Sandplatten“. Auf dem Gemeindegebiet sind überwiegend arme Verwitterungsböden des anstehenden sandigen Keupers sowie pleistozäne Aufschüttungssande der Schwäbischen Rezat vorzufinden.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsbereiches

Der Bereich der 1. Änderung des Baugebiets Nr. 3 „Bahnweiher“ umfasst die Flur Nr. 617/36 Gemarkung Pleinfeld.



Das Baugebiet „Bahnweiher“ liegt im Westen der Marktgemeinde Pleinfeld, südlich der Bahnlinie Treuchtlingen – Nürnberg und nördlich der Weiter Straße.

Im Änderungsbereich war bisher eine eingeschossige Bebauung zwingend vorgeschrieben.

Geprägt durch die östlich und nördlich anschließende Bebauung und aufgrund des Flächenzuschnittes im Änderungsbereich wird eine zulässige zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die nördliche Baugrenze wird im Änderungsbereich durch Verlängerung der westlich anschließenden Baugrenze gebildet. Die südliche Baugrenze wird unverändert beibehalten.

Nachbarschaftliche Belange bleiben gewahrt, da durch die gewählten Baugrenzen und dem Zuschnitt der Parzelle weder eine Verschattung noch sonstige negative Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke erfolgt. Festsetzungen zu Garagen und Einfriedungen werden an den Stand der Technik angepasst.

Die geänderten Festsetzungen dienen der städtebaulich wünschenswerten Nutzbarmachung und Nachverdichtung von Bauflächen zur Schonung der natürlichen Ressourcen. Eine Beeinträchtigung des Orts- Landschaftsbildes ist durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.



Anschließende Bebauung im Westen



Anschließende Bebauung im Osten



Änderungsbereich mit anschließender Bebauung im Norden

4. Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung erfolgt unverändert als Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich sind zulässig (als Obergrenze)
2 Vollgeschosse, davon ein Geschoss im Erdgeschoss und ein Geschoss im Dachgeschoss.

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird auf 2 Wohnungen je Einzelhaus festgesetzt. Wohneinheiten mit bis zu 30 m² Wohnfläche zählen im Sinne dieser Festsetzung nur als 0,5 Wohneinheiten

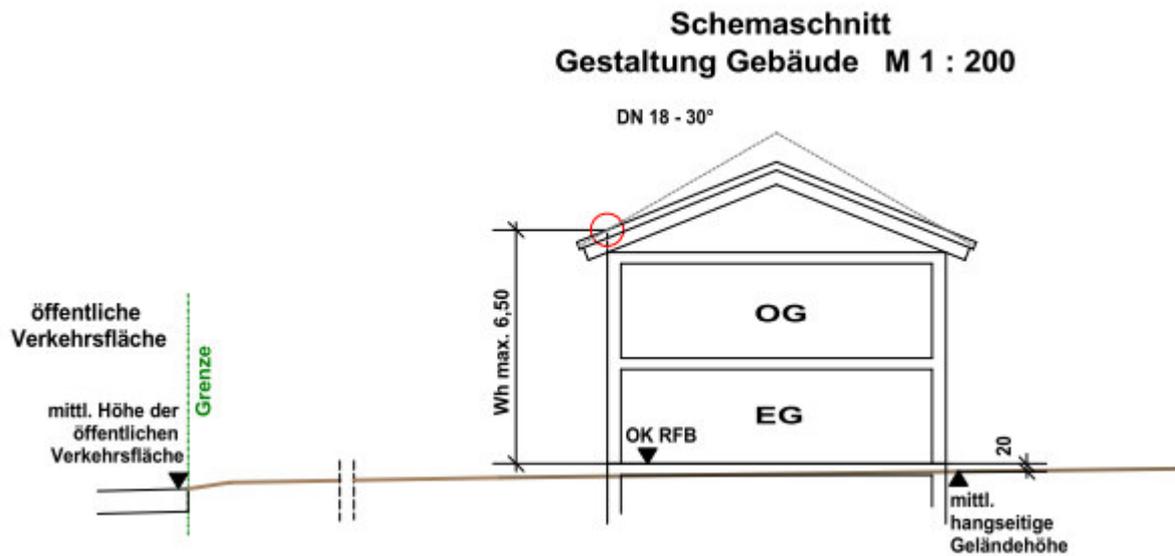
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

4.3 Baugrenzen

Im Änderungsbereich wurde eine neue Baugrenze festgesetzt.

4.4 Gestaltung der Gebäude und Grundstücke

Die bisherigen Festsetzungen zu den Dachformen wurden um die Zulässigkeit eines Walmdaches erweitert. Für Hauptgebäude wurden Dachneigungen von 15° - 30°, für Nebengebäude von 0° - 30° festgesetzt.



5. Erschließung

Die Erschließung des gesamten Baugebietes wurde bereits einschließlich sämtlicher Hausanschlüsse hergestellt.

6. Immissionen

Entsprechend den Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden keine Immissionsschutzaufgaben für den Änderungsbereich aufgenommen.

7. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes ändert lediglich Festsetzungen insbesondere für das Maß der baulichen Nutzung, Dachneigungen, Baufenster. Für die Aufstellung von Bebauungsplänen nach §13a BauGB § 13a gelten Eingriffe, die aufgrund der der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8. Voraussichtliche Auswirkungen bei Verwirklichung der Planung

- 8.1 Nachteile durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen oder das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.