

Gemeinde Büchenbach

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ehemalige Brennereien"

Satzung und Begründung

Fassung vom: 10.09.2019



Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Gemeinde Büchenbach erlässt aufgrund der §§ 2 Abs.1, 9, und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist das Planblatt des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“, mit den Festsetzungen durch Planzeichen, unverändert maßgebend.

§ 2

Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen zu Punkt 1.2 und 1.4, Abs. 4 des Bebauungsplanes werden wie folgt ergänzt bzw. geändert:

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte maximale Grundfläche der Wohngebäude in WA 1 darf durch Bauteile wie erdgeschossige Wintergärten, Terrassen einschließlich Überdachungen, Lichtgräben usw. bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden. Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) ist bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Grundfläche eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,525 zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche der Mehrfamilienhäuser in WA 2 darf durch Bauteile wie erdgeschossige Wintergärten, Terrassen einschließlich Überdachungen, Lichtgräben, Balkone usw. bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) ist bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Grundfläche eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

Die festgesetzte maximale Grundfläche der Doppel- und Reihenhäuser in WA 2 darf durch Bauteile wie erdgeschossige Wintergärten, Terrassen einschließlich Überdachungen, Lichtgräben usw. zusätzlich bis zu 20 m² überschritten werden.

1.4 Höhenlage

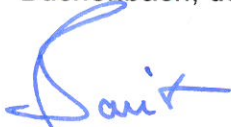
Die maximale Wandhöhe von Garagen darf 3,00 m nicht überschreiten. Maßgeblicher Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO an den Wohnstraßen in Ost-West-Richtung ist OK Erschließungsstraße in Verlängerung der grenzständigen seitlichen Abschlusswand der Grenzbebauung, bzw. OK des derzeit vorhandenen Geländes.

§ 4

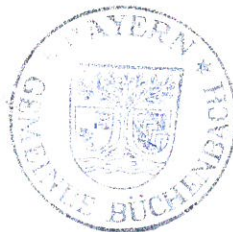
Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Büchenbach, den 21.11.2019



Bauz
1. Bürgermeister



Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennerei“ der Gemeinde Büchenbach

Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan Nr. 25 „Ehemalige Brennereien“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Büchenbach am 07.11.2017 als Satzung beschlossen und am 24.11.2017 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist einen Bereich am süd-westlichen Ortsrand von Büchenbach als ein allgemeines Wohngebiet aus. Die Gemeinde wollte damit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland gerecht werden.

In seiner Sitzung vom 28.05.2019 hat der Gemeinderat für das Maß der baulichen Nutzung und der Höhenlage von Garagen und Nebengebäuden eine Änderung beschlossen.

Planungsziele

Wesentliche Planziele der Änderung sind die Regelungen eines Defizites für das Maß der baulichen Nutzung und der Höhenlage von Anlagen nach 6 Abs. 9 BayBO.

Hierfür ist es nicht erforderlich das Planblatt des Bebauungsplanes und die Festsetzungen dazu zu ändern. Da im vorliegenden Fall nur die textlichen Festsetzungen verändert werden sollen, ist die Planänderung nur gemeinsam mit den unverändert gebliebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzuwenden.

Im Zuge der Bearbeitung von eingereichten Bauanträgen hat sich gezeigt, dass die Festsetzung der maximalen GRZ für die Hauptgebäude (in WA 1 und WA 2) selbst ausreichend ist. Zusätzliche Bauteile, wie erdgeschossige Wintergärten, Terrassen einschließlich Überdachungen, Lichtgräben usw. wären aber häufig nicht mehr möglich. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) erlaubt keine Befreiungen. Für die genannten Bauteile soll deshalb eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,35 bzw. 0,3 bei Mehrfamilienhäusern möglich sein.

Die Ergänzung der maximalen GRZ im Maß der baulichen Nutzung bei Garagen/ Nebengebäuden resultiert aus der Nichtberücksichtigung von Wegen der Erschließung der Hauptanlage, Stellplätzen, Zufahrten zu Stellplätzen und Fahrradabstellflächen. Diese wurden bei der Festlegung der maximalen GFZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht miteinbezogen.

Die Grundzüge der Planung werden durch die genannten Änderungen nicht berührt, da die maximale zulässige Grundfläche rein für die Wohnhäuser, die Mehrfamilienhäuser und der Reihenhäuser beibehalten wird. Das Zulassen von bestimmten Bauteilen stellt eine Nachverdichtung in einem beplanten Bereich dar, ohne das städtebauliche Konzept zu ändern. Die erweiterte Grundflächenzahl bei den Garagen/ Nebengebäuden soll nur das Regelungsdefizit der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO auffangen.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bei Anlagen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO an den Wohnstraßen in Ost-West-Richtung musste neu definiert werden, da bei etlichen Grundstücken die Erschließungsstraße, gegenüber dem natürlichen Gelände, reell höher liegt als geplant. Die Grundzüge der Planung sind dadurch nicht berührt.

Vereinfachtes Verfahren

Da, wie oben erwähnt, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

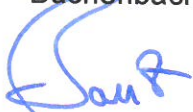
Das vereinfachte Verfahren ist durch Erleichterungen im Aufstellungsverfahren gekennzeichnet, insbesondere findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Dementsprechend ist auch weder ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, noch die Angabe gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Der mit dem vereinfachten Verfahren einhergehende Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung entbindet die Gemeinde zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (nach allgemeinen Grundsätzen) zu ermitteln und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bleibt hiervon jedoch unberührt.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gem. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Da die Änderung des Bebauungsplanes nur ergänzende Festsetzungen beinhaltet, kann der Kreis der zu beteiligenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die, von den Änderungen berührten, beschränkt werden. Zudem dürfen die Äußerungen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden, im Rahmen der Beteiligungsverfahren, auch nur auf die Planänderungen Bezug nehmen.

Büchenbach, den 21.11.2019



Bauz
1. Bürgermeister



Aufgestellt: 10.09.2019

Verfahrensvermerke zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennerei“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1. Der Gemeinderat von Büchenbach hat in seiner Sitzung vom 28.05.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennerei“ beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.09.2019 in der Zeit vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.09.2019 wurde mit der Begründung in der Zeit vom 23.09.2019 bis 23.10.2019 öffentlich ausgelegt.
5. Der Gemeinderat von Büchenbach hat mit Beschluss vom 19.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Ehemalige Brennerei“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2019 als Satzung beschlossen.

Büchenbach, den 21.11.2019

Gemeinde Büchenbach

Bauz

Erster Bürgermeister



6. Ausgefertigt

Büchenbach, den 21.11.2019

Gemeinde Büchenbach

Bauz

Erster Bürgermeister



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit In Kraft getreten.

Büchenbach, den 25.11.2019

Gemeinde Büchenbach

Bauz

Erster Bürgermeister

