

A Begründung

1. Gesetzliche Grundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der aktuellen, geltenden Fassung

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der aktuellen, geltenden Fassung

BayBO (Bayerische Bauordnung) in der aktuellen, geltenden Fassung

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) in der aktuellen, geltenden Fassung

BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) in der aktuellen, geltenden Fassung

GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) in der aktuellen, geltenden Fassung

Satzungen der Gemeinde Fensterbach

2. Allgemeine Beschreibung der Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Fensterbach hat am 14.03.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Dürnsricht - Mitte“ zu ändern. Der seit 08. März 2001 rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wurde bisher vier Mal geändert. Die vierte und letzte Änderung wurde am 31.03.2014 bekannt gemacht und ist seitdem rechtskräftig.

Die nun vorliegende 5. Änderung beinhaltet Änderungen im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Der östliche Bereich (Winterleite) wurde bereits erschlossen und zum Großteil bereits bebaut. Der Gesamtgeltungsbereich wird wegen der fehlenden Abgabebereitschaft eines Anliegers im westlichen Bereich um 0,95 ha verkleinert. Diese Fläche bleibt als landwirtschaftliche Fläche erhalten. In den letzten Jahren wurden an der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze einige Parzellen bebaut und neu vermarktet. Die digitale Flurkarte stammt aus dem Jahr 2016 und ist auf neuesten Stand. Alle im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bleiben, bis auf die vorgesehenen Änderungen, erhalten und weiterhin gültig.

Das Gesamtgebiet hat eine neue Fläche von ca. 6,45ha.

Das Gebiet ist als Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzung

Das Gebiet ist im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Fensterbach bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) enthalten. Eine Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

4. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

4.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Fensterbach ist bestrebt die aktuellen, rechtskräftigen, Bebauungspläne für interessierte Bauwerber möglichst attraktiv zu gestalten und die festgelegten Festsetzungen auf einem möglichst aktuellen technischen Standard zu bringen. Da zudem im Bebauungsplan Dürnsricht Mitte durch die Reduzierung des Geltungsbereiches eine Neugliederung der Erschließungsstraßen und damit auch der Parzellen erforderlich wurde, hat der Gemeinderat die Änderung beschlossen. Durch die bereits erfolgte Bebauung im östlichen Bereich „Winterleite“, an der Schulstraße und an der Sportplatzstraße wurde auch die digitale Flurkarte aktualisiert.

Die bestehenden verbindlichen Festsetzungen, außer den Änderungen, bleiben unverändert erhalten und bindend.

4.2 Erfordernis der Planung

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes ist die Neugliederung der Erschließungsstraßen auf Grund der Verkleinerung des Geltungsbereiches im westlichen Bereich. Zudem entsprechen einige Festsetzungen, hauptsächlich im Bereich der zulässigen Dachformen, nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Wünschen der Bauherren.

B Änderung der Verbindlichen Festsetzungen

Folgende Festsetzungen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan für den Geltungsbereich festgelegt:

3. Dächer

3.1 Bei Hauptgebäuden sind gleichseitige Sattel- und Krüppelwalmdächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig. Dachneigungen: Bei Sattel- und Krüppelwalmdächern sind 35° - 48° , bei allen anderen Dachformen 7° - 25° zulässig.

3.2 Garagen und Nebengebäude entsprechend dem Hauptgebäudedach

3.2.1 Dachneigung Garagen und Nebengebäude

3.2.1.1 bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern 38° – 48°

3.2.1.2 bei allen anderen Dachformen 7° bis 25°

3.3 Als Farbe für die Dächer sind zugelassen: Rot-, Braun-, Schwarz- und Grautöne. Beschichtete Metalldacheindeckungen sind zulässig.

Darstellung der Öffentlichen Verkehrsflächen im Plan

Alle noch nicht gebauten Erschließungsanlagen werden künftig wie folgt gegliedert:

Die künftigen Straßen erhalten eine Breite von 5,0m mit einem straßenbegleitenden Gehweg mit einer Breite von 1,5m. Die im geltenden Bebauungsplan an der Schulstraße bisher vorgesehenen Parkplätze an der Südseite der Straße entfallen. Durch die bestehende Bebauung sind diese Bereiche durch Grundstückszufahrten neu gegliedert und weitere Parkplätz nicht erforderlich.

Die Außenanlagen an der Sparkasse wurden im vorliegenden Plan nachrichtlich dargestellt. Hier handelt es sich um eine Zufahrt mit Parkplätzen. Der durchgehende Grünstreifen mit Wasserlauf und unbefestigtem Gehweg, der von West nach Ost durch das Gebiet führt, bleibt erhalten und dient als gliedernder Grüngürtel.

Entwässerung

Am bisher geplanten Trennsystem soll weiterhin festgehalten werden. Alle weiteren Berechnungen und die Überprüfung des bestehenden Mischwassersystems und der vorhandenen Regenwasserkanäle erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungsplanungen.

Sonstiges:

Alle weiteren Festsetzungen gelten entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der bisher gültigen Fassung.

Aufgestellt: 20.09.2017

Renner + Hartmann Consult GmbH

Ingenieurbüro für Bau- und Umwelttechnik

Marienstraße 6

92224 Amberg