

Der

Markt Wendelstein

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.4147)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)

die

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 13 Großschwarzenlohe

als

Satzung

§ 1 Geltungsbereich

Die Änderung erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

§ 3 „Maß der baulichen Nutzung“ der Bebauungsplansatzung wird wie folgt geändert:

Für den Geltungsbereich wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ansonsten gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich nicht in Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 6 „Überbaubare Grundstücksfläche“ Nr. 3 der Bebauungsplansatzung wird wie folgt geändert:

3. Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO finden für die Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet keine Anwendung. Die Baugrenzen der Baufelder können voll ausgenutzt werden, soweit sich nicht in Einzelfällen aus der festgesetzten GRZ eine geringere Fläche ergibt.

§ 4 Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt am: 08.12.2021

Ausgefertigt am: 03.03.2022

Markt Wendelstein



Werner Langhans
Erster Bürgermeister



Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe Markt Wendelstein, Landkreis Roth

Geltungsbereich

Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe.

Anlass und Ziel der Planung

Zum 01.02.2021 trat das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ in Kraft. Hierdurch haben sich Änderungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hinsichtlich der von den Gebäuden zu den Nachbargrundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben.

Die im Bebauungsplan Nr. 13 Großschwarzenlohe enthaltenen Baufenster wurden unter Beachtung des bis dahin geltenden Abstandsflächenrechts festgesetzt. Eine Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3 Meter bei einem 10 Meter hohen Giebel war unter den Voraussetzungen des Bebauungsplanes und bei Anwendung des sog. „16-Meter-Privilegs“ problemlos möglich.

Durch die neuen Regelungen ergibt sich jedoch, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster nicht voll ausgenutzt werden können. Daraus resultiert zum Beispiel, dass einige der Doppelhaushälften nur eine Hausbreite von 6 Meter erreichen können. Bei Einhaltung der anderen Festsetzungen (I +D) ergeben sich daher nur kleine Wohnflächen, die das Planungsziel des Baugebietes (Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern im Rahmen eines Sozialmodells) erschweren. In diesem Zusammenhang wird auch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die ursprüngliche Konzeption des Bebauungsplanes mit einer weitmöglichsten Ausnutzung der Baugrenzen.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die kleinen Grundstücksgrößen ergeben sich bei Einhaltung der bisherigen GRZ nur kleine Wohnflächen, die die Zielsetzung des Baugebietes (Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern im Rahmen eines Sozialmodells) erschweren. Daher wird die GRZ von 0,35 auf 0,4 erhöht. Hierbei wird die Obergrenze des Orientierungswerts der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete eingehalten und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die im Planblatt bemaßten Abstände an den Giebelseiten wurden auf Basis der Abstandsflächenregelung der vorher gültigen Fassung der BayBO ermittelt und festgeschrieben. In Abhängigkeit zur Gebäudebreite (siehe Planblatt „Schemaschnitt“) war nach den alten Regeln eine Bebauung bis zur Baugrenze unkompliziert und ohne Reduzierung der maximal zulässigen Traufhöhe möglich. Mit der Novellierung der BayBO und mit der damit verbundenen neuen Behandlung von Giebelflächen als „Wand“ ist die Möglichkeit weggefallen, das Bau-
feld ohne substantielle Veränderungen in der Bauweise bis zu den Baugrenzen auch an der Giebelseite auszunutzen. Da wegen der Belichtung und Belüftung, damals wie heute, keine Bedenken bestehen, soll auf die Anwendung des Art. 6 BayBO gänzlich verzichtet werden.

Das Planblatt regelt alle notwendigen Parameter zur Errichtung der Baukörper und verhindert eine ausufernde Bebauung in der Fläche genauso wie in der Höhe.

Verfahren

Durch die Änderung der Abstandsflächen und geringfügige Erhöhung der GRZ bleibt die Planungskonzeption des Bebauungsplanes G 13 unangetastet. Dies betrifft auch das ursprünglich durchgeführte beschleunigte Verfahren (§ 13 b Baugesetzbuch), da die festgesetzte Grundfläche auch nach der Bebauungsplanänderung deutlich unter 1 ha liegt. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt werden.

Aufgestellt am: 08.12.2021

Ausgefertigt am: 03.03.2022

Markt Wendelstein



Werner Langhans
Erster Bürgermeister



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 28.01.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.12.2021 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.

4. Der Markt Wendelstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.02.2022 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.



Wendelstein, den 03.03.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Langhans'.

Werner Langhans
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:



Wendelstein, den 03.03.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Langhans'.

Werner Langhans
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 04.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Wendelstein, den 04.03.2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Langhans'.

Werner Langhans
Erster Bürgermeister