



Gemeinde Wiesenthau

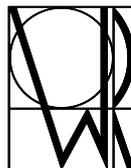
Landkreis Forchheim

1. Änderung des Bebauungsplanes „Binzig“ in Wiesenthau

Begründung

Entwurf
in der Fassung vom 18.08.2020

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„BINZIG“
IN WIESENTHAU**

BEGRÜNDUNG

**ENTWURF
IN DER FASSUNG VOM 18.08.2020**

Inhalt

1.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	3
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
3.	Planungsrechtliche Situation	4
3.1	Verfahren	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bebauungsplan „Binzig“	4
4.	Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	5
4.1	Höhenlage der Gebäude	5
4.2	Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen	5

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat von Wiesenthau hat am 18.08.2020 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Binzig“ in Wiesenthau aufzustellen.

Für den Bereich besteht schon ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2019. Der konkrete Anlass für die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist vor allem, eine bessere Realisierbarkeit von Garagen und Carports auf den Hanggrundstücken in dem Geltungsbereich zu erreichen. In diesem Zusammenhang werden auch einzelne Punkte der textlichen Festsetzungen sinnvoll erweitert. Des Weiteren werden unklare Formulierungen des rechtskräftigen Bebauungsplans richtig gestellt.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Wiesenthau liegt ca. 7 km östlich der Kreisstadt Forchheim, ist von Bamberg ca. 35 km und von Erlangen ca. 25 km entfernt.

Zur Gemeinde gehören die zwei Ortsteile Wiesenthau und Schlaifhausen. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg.

Das Bebauungsplangebiet „Binzig“ liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Wiesenthau und hat eine Fläche von ca. 22 900 m². Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan „Binzig“. Mit der Sonderung bzw. Umliegung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist der Geltungsbereich neu aufgeteilt worden und die neu entstandenen Grundstücke mit neuen Flurstücksnummern versehen worden. Der Geltungsbereich umfasst somit die neuen Flurstücksnummern 523/3, 527, 527/3 bis 527/27, 545/1 der Gemarkung Wiesenthau ganz und 537/1 der Gemarkung Wiesenthau teilweise und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und den Wertstoffhof
- im Osten durch den Friedhof und angrenzende Wohnbebauung
- im Süden durch Waldflächen und angrenzende Wohnbebauung
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Fläche



Abb. 1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplan „Binzig“ (o. Maßstab)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet. Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung rechtzeitig vor der Auslegung informieren, und sich zu den Planungen äußern.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bauungsplanes „Binzig“ in Wiesenthau in der Fassung vom 18.08.2020 und die Begründung liegt in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg vom 22. September 2020 bis einschließlich 23. Oktober 2020 öffentlich aus und steht auch im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 im gleichen Zeitraum beteiligt (§ 13 Abs.2 Satz 3).

3.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bebauungsplanes „Binzig“ ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im wirksamen Flächennutzungsplan „im Wege der Berichtigung“ schon als „Wohnbaufläche“ mit dem damaligen Satzungsbeschluss angepasst worden. Eine Nutzungsänderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich der Bebauungsplanänderung ist somit nicht mehr notwendig.

3.3 Bebauungsplan „Binzig“

Im Januar 2019 erreichte der Bebauungsplan „Binzig“ der Gemeinde Wiesenthau mit Bekanntmachung die Rechtskraft.

Durch diese erste Bebauungsplanänderung werden verschiedene Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Binzig“ bleiben unverändert weiter gültig.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Der Grund für die Anpassung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Höhenlage der Gebäude von bergseitigen und talseitigen Grundstücken liegt an der nicht eindeutigen Formulierung im rechtskräftigen Bebauungsplan. Dabei zählen als bergseitige Grundstücke die Flurstücksnummern 527/3, 527/5, 527/7, 527/9, 527/11, 527/13, 527/15, 527/17 und 527/19, alle der Gemarkung Wiesenthau und als talseitige Grundstücke die Flurstücksnummern 527/4, 527/6, 527/8, 527/10, 527/12, 527/14, 527/16, 527/18, 527/20, 527/22, 527/23 und 527/24, alle der Gemarkung Wiesenthau.

Der Punkt „2.7 Höhenlage der Gebäude“ im rechtskräftigen Bebauungsplan wird geändert und lautet nun wie folgt:

„Für die talseitig der Straße liegenden Häuser wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante festgesetzt.

Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes (kreuzende Diagonalen des Hauptgebäudes) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Punkte den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.

Für die bergseitig der Straße liegenden Häuser wird die Höhe der EFOK mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.“

Mit dieser Formulierung ist die Höhenlage der Gebäude sowohl für bergseitige als auch für talseitige Gebäude eindeutig definiert.

4.2 Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen

Die Änderung des Punktes „4.4 Wintergärten“ wird durch die zusätzliche Möglichkeit bei der Gestaltung der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung bei Wintergärten bedingt. Der Punktes „4.4 Wintergärten“ lautet nun wie folgt: „Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Als Dachform sind für Wintergärten auch Flachdächer und auch flach geneigte Dächer (Dachneigung max. 20°) zulässig. Von den Vorgaben zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden kann bei Dächern von Wintergärten abgewichen werden.“

Des Weiteren wird der Punkt „4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude“ im rechtskräftigen Bebauungsplan ergänzt, um Garagen mit ihren Zufahrten bergseitig wie talseitig (im Bezug zur Erschließungsstraße) besser realisieren zu können. Dazu wird unter anderem Stützmauern zugelassen und talseitig der untere Bezugspunkt für die Bemessung der mittleren Wandhöhe neu definiert. Besondere Regelungen gelten für Garagen, die direkt auf der Grenze zum Nachbarn gebaut werden. Dazu lautet die ergänzende Formulierung folgendermaßen:

„Für zwei auf der Grenze aneinander gebaute Garagen:

Im Bereich der Zufahrt (incl. Stauraum) und der Garage sind Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.“

Durch diese Anpassung der textlichen Festsetzungen wird den Bauherren unter bestimmten Voraussetzungen der Bau einer Garage auch direkt auf der Grenze ermöglicht.

Aufgrund der Möglichkeit Garagen unter gewissen Umständen direkt auf die Grenzen zu bauen, sind Änderungen der Punkte „5. Einfriedungen“ und „7. Aufschüttungen und Abgrabungen“ notwendig.

Des Weiteren soll den Bauherren die Möglichkeit gegeben werden die Garage als Dachterrasse zu nutzen.

Erstellt am: 18.08.2020

Wiesenthau, den 18.08.2020

.....
Bernd Drummer,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 18.08.2020



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich