

### **Satzung zur 3. Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Unterpfeldorf Mitte“**

Auf Grund von § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist und dem Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist, hat der Gemeinderat Apfeldorf die 3. Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans „Unterpfeldorf Mitte“ gemäß § 10 und § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung mit integriertem Grünordnungsplan am \_\_.\_\_.2023 als Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Änderung Planzeichnung**

Die Planzeichnung der bisherigen Bebauungsplanfassung wird durch die, dieser Änderungssatzung als Anlage beigefügte Planzeichnung ersetzt.

## **§ 2** **Änderungen Satzung**

### **2.3 Teil A erhält folgende Neufassung:**

Tiefgaragen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Tiefgaragen (gekennzeichnet mit TG), Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.

### **1.1 Teil B erhält folgende Neufassung:**

In Bereich A und C ist für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen der Bestand maßgebend. Ersatzbauten dürfen maximal die Wandhöhe des Altbestandes aufweisen.

In Bereich B gilt eine maximale Wandhöhe von 6,50 m.

In Bereich D gilt eine maximale Wandhöhe von 7,05 m.

Sämtliche Wandhöhen werden gemessen von der EG-Rohfußbodenhöhe bis Schnittpunkt OK Dachplatte in der Verlängerung der Außenwand.

## **§ 3** **Fortgeltung bisheriger Festsetzungen**

Soweit Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterafeldorf Mitte“ in der zuletzt geltenden Fassung durch § 1 nicht geändert wurden, gelten sie weiter.

## **§ 4** **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Apfeldorf, den \_\_\_\_\_

---

Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

## Begründung

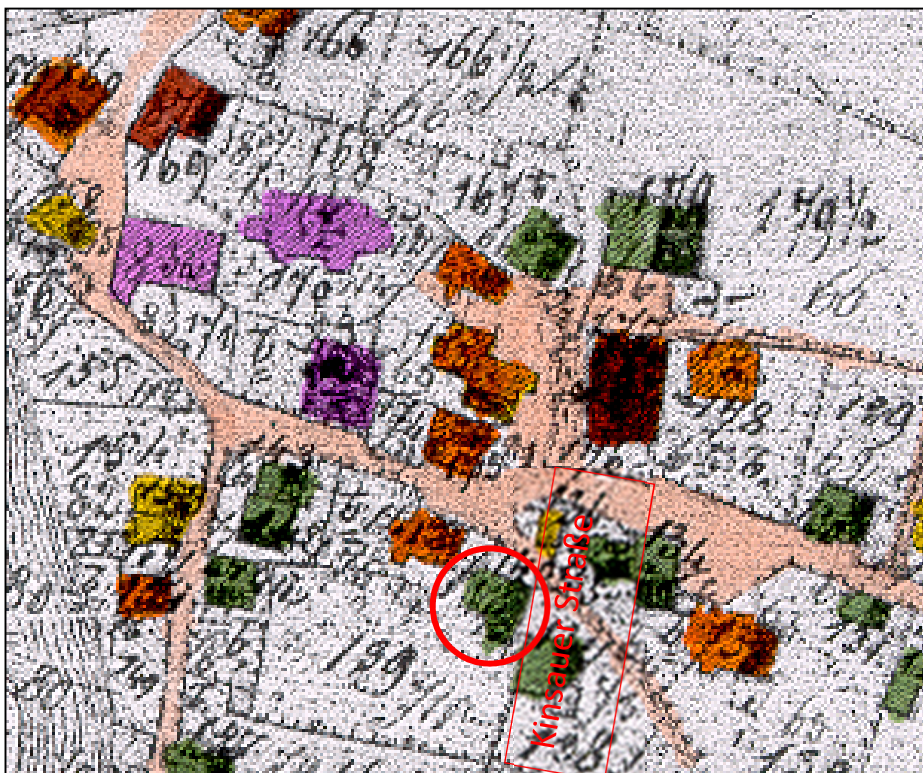
Durch die 3. Bebauungsplanänderung soll eine sinnvolle Nachverdichtung im Ortskern vorgenommen werden, dies betrifft insbesondere die Grundstücke mit den Flurnummern 127/4, 137 und 140.

Geplant wird eine Wohnanlage mit 8 Wohnungen sowie ein Tagescafe, das für die Bewohner Apfeldorfs als auch für Tagesausflügler angedacht ist und der Belebung des Dorflebens in der Ortsmitte dient.

Der Neubau stellt einen Nachfolgebau einer ehemals hier befindlichen Hofstelle dar (siehe Extraditionsplan von ca. 1818). Die Baukörperkonfiguration des ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens (Giebelstellung und Widerkehr) werden aufgenommen. Der ehemalige Wohngiebel soll sich abbilden, hierzu dient ein kleiner Rücksprung der Baugrenze gegenüber der Baulinie.

Die „neue“ Kinsauer Straße konnte seinerzeit nur durch Abbruch des benachbarten südlichen Anwesens gebaut werden. Es handelt sich also hier in diesem Teilbereich nicht mehr um eine historisch gewachsene Situation, sondern um eine städtebauliche Neufassung im Rahmen des Kreisstraßenbaus. Bisher sah der Bebauungsplan hier noch einen zweiten Giebel mit Baulinie vor, um mit der Abfolge von Giebeln die städtebauliche Wirkung entlang der Kinsauer Straße zu stärken. Hier wurde aber von einer Grundstücksverschmelzung mit Flurnr. 140 ausgegangen, die nicht zustande gekommen ist. Daher wird diese Intension zugunsten einer geringeren Dichte und der Unterbringung von Stellflächen aufgegeben. Die Baulinien und Baugrenzen werden aufgrund der dann nötigen Abstandsflächen verschoben.

Die Gemeinde möchte entlang der Kinsauer Straße öffentliche Längsparkplätze anlegen. Der Fußweg muss hierzu verlegt werden. Der Bauherr tritt den hierfür benötigten Grund ab, bzw. erfolgt hier eine öffentliche Widmung. Diese neue Situation wird ebenfalls in der neuen Zeichnung niedergelegt.



Extraditionsplan, seinerzeit noch ohne die „neue“ Kinsauer Straße

Zur Schaffung von Wohnraum soll auch der Dachraum ausgenutzt werden, daher ist eine gewisse Traufhöhe (7,05 m) erforderlich, die sich aber im zentralen Bereich Apfeldorfs vertreten lässt. Das Nachbargebäude (ehemaliges Gemeindeamt) weist hier 5,95 m auf, die ehemalige Schule 7,40 m und der Bauernhof gegenüber (Kinsauer Str. 1) ebenfalls 7,05 m.

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nennenswerte Umweltauswirkungen sind nicht zu besorgen.

Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfällt nach §§13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Apfeldorf, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

### **Verfahrensvermerke**

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 22.02.2023 gefasst und am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2023 erfolgte mit Schreiben vom xx.xx.2023 mit einer Frist bis xx.xx.2023
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.02.2023 hat in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 stattgefunden (§ 13 a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am xx.xx.2023 gefasst (§ 10 BauGB).

Apfeldorf, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gerhard Schmid, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am \_\_\_\_\_. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
W. Hentschke, Verwaltungsrat