

Gemeinde Apfeldorf

Bebauungsplan

„Riesefeldweg“

**Für die Grundstücke Flurnummern 975/4, 975/5, 976/1 (TIFl.), 976/5 (TIFl.), 981/3, 981/5 und 981/6 (TIFl.),
(alle Gemarkung Apfeldorf)**

Die Gemeinde Apfeldorf erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. S. 2414), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 127) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. Festsetzungen durch Text

1. Bauweise; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Innerhalb der als „Flächen für Garagen und Nebengebäude“ festgesetzten Flächen wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

2. Überbaubare Grundstücksflächen; § 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Alle Hauptgebäude dürfen grundsätzlich nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten „Baufenster“ (Siehe B. 2) oder innerhalb der als „Flächen für Garagen und Nebengebäude“ festgesetzten Flächen errichtet werden. Nebengebäude bis 12 qm Grundfläche dürfen auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden.

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans



B.2) Baugrenze



B.3) Flächen für Garagen und Nebengebäude



B.4) Straßenverkehrsfläche



B.5) Straßenbegrenzungslinie



B.6) verbindliche Maßangaben in Metern , z.B.

7,50

C. Hinweise durch Planzeichnung

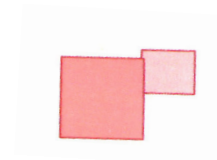
C. 1) bestehende Flurnummer, z.B.

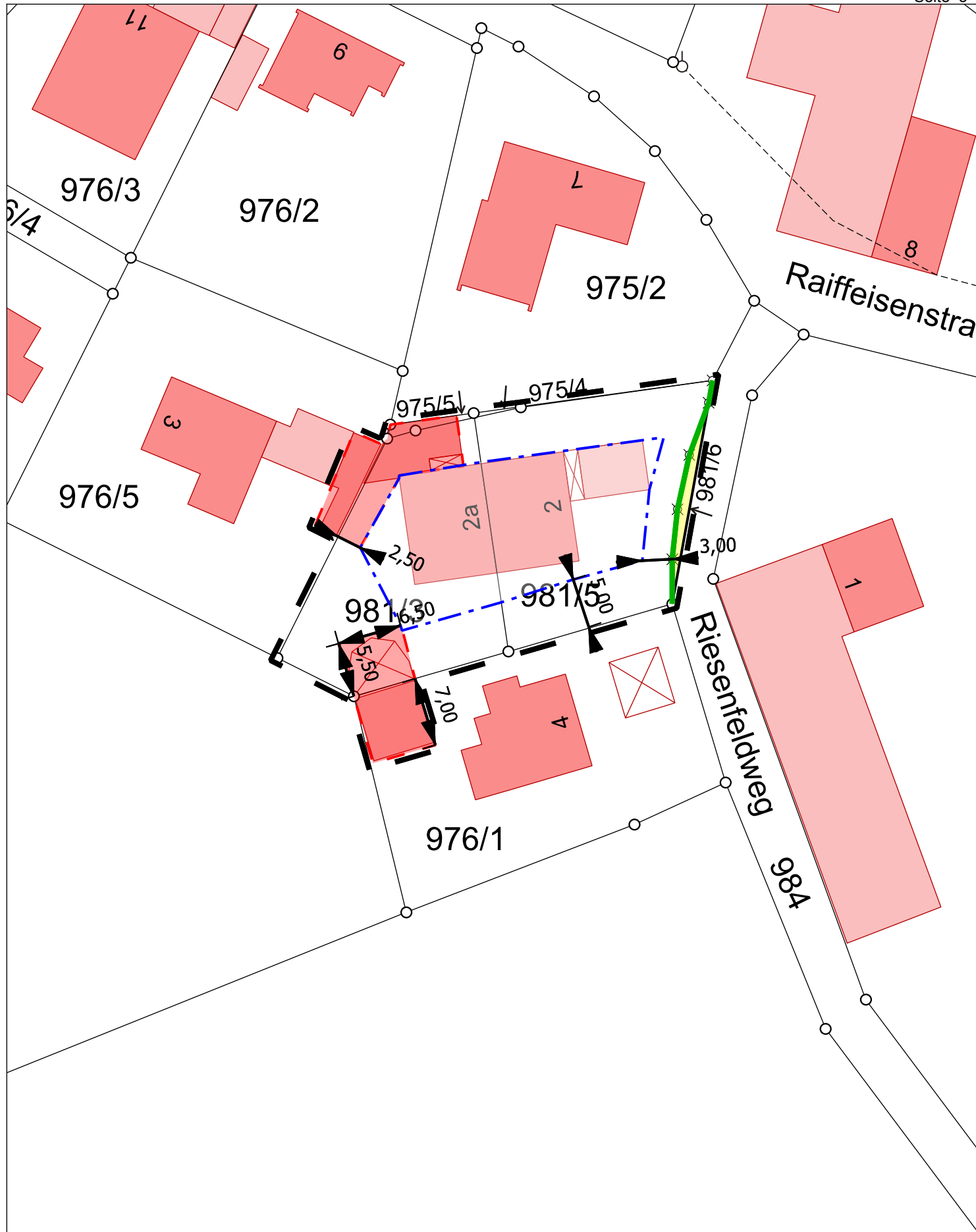
365/6

C. 2) bestehende Grundstücksgrenze



C.3) vorhandene Haupt- und Nebengebäude





VG Reichling
 Bebauungsplan "Riesenfeldweg"
 Fassung _____



Erstellt von: Brigitte Egner, Bauamt
 Erstellt am: 21.10.2013
 Maßstab 1:500



D. Textliche Hinweise

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungenaugkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht erwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.
Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor Einleiten des Niederschlagswassers in einen Regenwasserkanal auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder Teiche o.a.).
Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gern. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.

Apfeldorf, den _____

Siegel

.....
Epple, Erster Bürgermeister

E. Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde in der Sitzung am 7.10.2013 beschlossen.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat stattgefunden vom 14.1.2013 bis 28.11.2013. Parallel wurden die betroffenen Behörden beteiligt.
3. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde in der Sitzung am 02.12.2013 gefasst.
4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 05.12.2013 mit Begründung hat in der Zeit vom 13.12.2013 bis 13.01.2014 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
5. Der geänderte Planentwurf (Fassung 05.12.2013) mit Begründung samt Umweltbericht lag in der Zeit vom 13.12.2013 bis 13.01.2014 öffentlich aus (§ 3 Abs. 2 BauGB). Parallel hierzu wurde den beteiligten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Äußerung zu den geänderten Teilen der Planung gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.12.2013 wurde vom Gemeinderat am 10.02.2014 gefasst (§ 10 BauGB).
7. 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 05.12.2013 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den _____

.....
Hentschke, VAR

Begründung zum Bebauungsplan „Riesefeldweg“

Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst im Wesentlichen einen Bereich, der mit einem Doppelhaus sowie mehreren Nebengebäuden bebaut ist.

Außerdem wurde ein überdachter Freisitz im südöstlichen Bereich des Grundstücks FINr. 981/3 in den übernommenen Abstandsflächen der südlich angrenzenden Garage errichtet.

Aus Sicht der Gemeinde ist der Bebauungsplan erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Erforderlichkeit steht nicht entgegen, dass durch den Bebauungsplan lediglich eine geringe Anzahl von Grundstückseigentümern betroffen ist/begünstigt wird (VGH Baden Württemberg, Beschluss vom 14.2.1992 8 S 2695/91).

Ausgangspunkt ist vielmehr die Frage, wie mit der heute tatsächlich vorhandenen Grenzbebauung im Planungsgebiet umgegangen werden soll. Grundsätzlich ist nämlich eine Grenzbebauung geeignet, nachbarliche Belange (insbesondere Belichtung, Belüftung, Sozialabstand) zu beeinträchtigen. Der Bebauungsplan versucht, dieses nachbarliche (und damit auch städtebauliche) Konfliktpotential zu lösen.

Dabei wird ein anderer Weg verfolgt, als ihnen das gesetzliche Abstandsflächenrecht nach Art. 6 BayBO versucht. Während das gesetzliche Abstandsflächenrecht Mindestabstände vorsieht, die regelmäßig einzuhalten sind, knüpft die im Bebauungsplan gewählte Lösungsmöglichkeit (Festsetzung von Bauräumen in denen zur Grenze hin geschlossene Bebauung zugelassen wird, im konkreten Falle also eine „halboffene“ Bauweise) daran, dass es im Geltungsbereich charakteristisch ist, dass die Grenzbebauung im Wesentlichen immer spiegelbildlich erfolgt ist (also weitgehend von beiden Seiten her an die Grenze hin gebaut worden ist) und damit Belange des Nachbarschutzes deutlich geringer tangiert werden. Es ist einem Nachbarn, der selbst an die Grenze gebaut hat, in der Regel nicht wichtig, dass sich dahinter keine andere Bebauung anschließt. Die Belichtung und Belüftung wird ja bereits durch das eigene Gebäude beeinträchtigt, insofern ist eine zusätzliche Beeinträchtigung durch ein anschließendes Gebäude deutlich weniger zu befürchten.

Ohne dem Bebauungsplan würde es bei den „normalen“ gesetzlichen Grenzabständen (Art. 6 BayBO) bleiben. Insofern ist der Bebauungsplan notwendig, den verfolgten Weg der Konfliktbewältigung umzusetzen. Durch die Festsetzung einer teilweise geschlossenen Bauweise ist nach Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO ist dann eine Abstandsfläche nicht mehr notwendig. Damit können die vorhandenen Nebengebäude auf der Grenze dauerhaft zugelassen werden.

Die Flächen im Plangebiet liegen überwiegend innerhalb des Bebauungszusammenhangs des Ortsteils „Unterafeldorf“ (§ 34 BauGB). Durch die Planung soll der sich aus der Umgebungsbebauung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert werden, sondern lediglich angesichts der Erfordernisse an eine geordnete Bebauung lediglich in Bezug auf die Bauweise teilweise neu gestaltet werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a BauGB). Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen insofern.

Apfeldorf, den _____

.....
Epple, Erster Bürgermeister