

Gemeinde Weichering

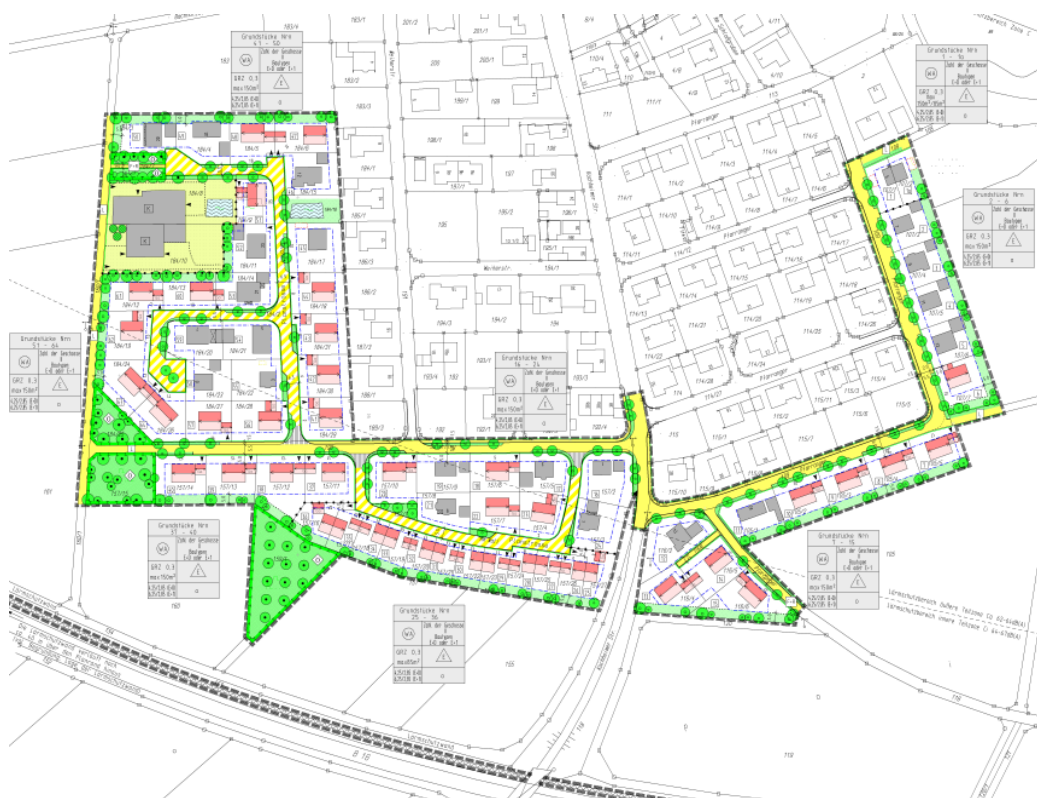
1. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Pfarranger / Weiherstrasse“

02.12.2009

BEGRÜNDUNG

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern:

105/1 bis 105/5, 107/1 bis 107/7, 116/2 bis 116/6, 157/1 bis 157/27, 159/1, 184/2 bis 184/31, 190 und Teilflächen von 106, 108, 109, 116, 117/2 und 160/1



Planfertiger:

Bayerische Landessiedlung GmbH
Bahnhofstrasse 29
95444 Bayreuth
Tel. 0921/7842-0
Fax 0921/7842-20
standortentwicklung@bls-bayern.de



Flächenübersicht

FLÄCHENÜBERSICHT

02.12.2009

Baugebiet "Erweiterung Pfarranger / Weiherstrasse", Weichering
1. Änderung des Bebauungsplanes

Grundstücksnr.	Fläche	Grundstücksnr.	Fläche
1	403,87 qm	35	352,91 qm
1a	422,22 qm	36	499,58 qm
2	667,00 qm	37	756,27 qm
3	667,00 qm	38	948,91 qm
4	666,94 qm	39	768,36 qm
5	668,52 qm		
6	826,05 qm	40	765,41 qm
7	666,07 qm	41	688,66 qm
8	675,14 qm	42	690,69 qm
9	674,89 qm	43	669,09 qm
		44	707,09 qm
10	674,70 qm	45	837,26 qm
11	767,32 qm	46	716,41 qm
12	900,02 qm	47	742,44 qm
13	726,10 qm	48	687,08 qm
14	709,19 qm	49	783,79 qm
15	959,53 qm		
16	822,25 qm	50	735,75 qm
17	640,24 qm	51	525,75 qm
18	615,89 qm	52	810,76 qm
19	657,86 qm	53	710,16 qm

1 Städtebauliche und landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Weiherstrasse/ Pfarranger“ mit einer Größe von ca. 6,2 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Weichering, ca. 300-500m Luftlinie vom Gemeindezentrum entfernt.

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Kochheimer Strasse.

Der Geltungsbereich wird gebildet:

- Im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen (Flurweg)
- Im Norden: durch bestehende Bebauung und landwirtschaftliche Flächen
- Im Osten: durch landwirtschaftliche Flächen (Ach)
- Im Süden: durch landwirtschaftliche Flächen (B 16)

Das Gelände ist weitgehend eben.

Im Westen, Süden und Osten wird die bereits bestehende I-II geschossige Einzel- und Doppelhausbebauung an der Weiherstrasse / Kochheimer Strasse / Pfarranger vom Plangebiet umschlossen.

2 Planrechtliche Situation

Die Gemeinde Weichering verfügt über einen verbindlichen Flächennutzungsplan, rechtswirksam seit 2007, sowie über einen rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Weiherstrasse / Pfarranger“ aus dem Jahr 2001.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als wohnbaulicher Entwicklungsbereich (WA) dargestellt.

Aus naturräumlicher Sicht gibt es keine Konflikte.

3 Erfordernis der Planaufstellung

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahr 2001 ist es immer wieder zu Umsetzungsschwierigkeiten bei planenden Architekten und Bauinteressenten im Hinblick auf die beabsichtigten städtebaulichen und gestalterischen Ziele des B-Planes gekommen.

Dies betrifft vor allem das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, zulässige Wandhöhe), die Gestaltung der Dachformen sowie der Dachgauben.

Die hier teilweise engen gestalterischen Festsetzungen haben viele Bauinteressenten bisher daran abgehalten im Plangebiet zu bauen.

Zudem treten auch für die Gemeinde Weichering und das Landratsamt Schrobenhausen im Bauvollzug immer häufiger Probleme im Hinblick auf zu beurteilende Ausnahme- und Freistellungsverfahren auf.

Zur Vermeidung weiterer Konflikte hat nun der Gemeinderat beschlossen, im rechtskräftigen Bebauungsplan in einer ersten Änderung die oben genannten

Festsetzungen zu liberalisieren, behutsam weiterzuentwickeln und den Bebauungsplan für die kommende Entwicklung „offener“ zu halten.

Ziel ist dabei vor allem eine Vereinfachung bestimmter Festsetzungsregularien, die dann einerseits den Bauherrn einen flexiblen Rahmen städtebaulicher und gestalterischer Möglichkeiten anbietet und andererseits eine Erleichterung bei der baurechtlichen Beurteilung für die Gemeinde Weihering und das Landratsamt Schrobenhausen darstellt.

Da mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Dies bedeutet, dass auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann. Die Bürger haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung der ersten Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausreichend Gelegenheit, sich über die Folgen der Änderung zu informieren und ihre Stellungnahmen in das Planverfahren einzubringen.

Im vereinfachten Verfahren wird weiterhin von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der Prüfung der Ausgleichspflichtigkeit des Bebauungsplanes abgesehen.

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Weiherstrasse/ Pfarranger“ aufgehoben.

4 Geplante Bauliche Nutzung

Die geplanten Änderungen betreffen folgende Festsetzungen:

- Änderung der Zahl der Vollgeschosse von E + D auf E + D oder E + 1 bei gleichzeitiger Festlegung der zulässigen Wandhöhe auf 4,25 m bzw. 6,25 m (Punkt 2.2 und 2.3 der Festsetzung)
- Wegfall der Baulinie und Ersatz durch eine Baugrenze (Punkt 3.4)
- Liberalisierung der zulässigen Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Punkt 4.1 bis 4.3)
- Zulässigkeit von Walmdach, Pultdach und Zeltdach in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse
- Festlegung der zulässigen Firshöhen und Dachneigungen in Abhängigkeit der Zahl der Vollgeschosse (Punkt 4.2 und 4.5)
- Vereinfachung der Festsetzungen für Dachgauben / Zwerchgiebel (Punkt 4.7)
- Wegfall bzw. Vereinfachung Festsetzungen für Fenster / Garagen und Nebenanlagen / Einfriedungen.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet, die GRZ und die Bauweise sowie alle anderen Festsetzungen bleiben unverändert.

5 Erschließung

Die geplante Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 2001 ist bereits vollständig hergestellt.

6 Immissionsschutz

6.1 Emissionsquelle Bundesstrasse B16

Das Plangebiet wird von den Geräuschen der im Süden verlaufenden Bundesstrasse 16 belastet. Die erforderlichen Maßnahmen zum Lärmschutz sind planlich und textlich unter Punkt 5.1 festgesetzt und werden bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

6.2 Emissionsquelle Fluglärm

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt laut Regionalplan in den Teilzonen Ci/Ca des Lärmschutzbereiches Flugplatz Neuburg/Zell. Die Maßnahmen zum Fluglärmschutz sind planlich und textlich unter Punkt 5.2 festgesetzt und werden bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

7 Grünordnung und Ausgleich

Es werden keine Änderungen im Teil Grünordnung des Bebauungsplanes vorgenommen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des gesamten Wohngebiets ist durch die Versorgungsunternehmen sichergestellt.

9 Gemeindliche Infrastruktur

Die Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Pfarranger / Weiherstrasse“ hat keine Auswirkungen auf die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde.

10 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommt, wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Ergänzend ist anzumerken, dass sich durch die Planänderung bei keinem Schutzgut Veränderungen ergeben.

Weichering, den.....

Bayreuth, den

.....
Mack, Erster Bürgermeister

.....
Bayerische Landessiedlung GmbH
M. Kohl, Dipl. Ing. FH Stadtplaner und Architekt