



BEGRÜNDUNG

zur

3. Bebauungsplan-Änderung "Am Läusberg"

Gemeinde Adelsdorf

Landkreis Erlangen-Höchstadt

Satzung vom 26.05.2004

1	PLANUNGSVERLAUF	3
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Abstimmung auf andere Planungen	3
1.3	Verfahrensschritte	3
1.4	Grundlagen des Bebauungsplanes	4
2	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG	4
2.1	Änderungsbereich	4
2.2	Vorgesehene Änderungen	4
3	MÖGLICHKEITEN DER PLANBEEINFLUSSUNG	5

1 PLANUNGSVERLAUF

1.1 Veranlassung zur Planung

Der Bebauungsplan „Am Läusberg“ der Gemeinde Adelsdorf ist im Jahre 1998 in Kraft getreten (30.10.1998) und in den Jahren 2001 (16.03.2001) und 2003 (05.09.2003) jeweils geändert worden.

Aufgrund der bereits getätigten Vorleistungen der Gemeinde für die Erschließung und einem demgegenüber nicht befriedigenden Verkauf der Grundstücke hat der Gemeinderat am 31.03.2004 beschlossen, den Bebauungsplan zum dritten Mal zu ändern, um die mit dem Buchstaben B₁ gekennzeichnete bauliche Nutzung im Zentrum des Baugebietes der Nachfrage entsprechend anzupassen.

Der Auftrag zur Erarbeitung der 3. Bebauungsplan-Änderung ging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

1.2 Abstimmung auf andere Planungen

Eine Abstimmung auf andere Planungen wird nicht erforderlich.

1.3 Verfahrensschritte

Die Bebauungsplan-Änderung wird nach dem Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte sind geplant oder bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

31.03.2004	Änderungs- und Auslegungsbeschluss
08.04.2004	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
16.04. – 17.05.2004	öffentliche Auslegung
26.05.2004	Beratung im Gemeinderat
26.05.2004	Satzungsbeschluss
04.06.2004	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Grundlagen des Bebauungsplanes

Die rechtlichen Grundlagen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNG

Änderungsbereich

Die Änderung betrifft den Kernbereich des Bebauungsplanes und zwar die Bebauung mit der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung „B“ unmittelbar an der Straße „Läusbergring“ und in der Uggiate-Trevano-Straße.

Folgende Flur-Nrn. sind betroffen:

Flur-Nrn. 866-869, 871-878, 881-888, 1025-1028, 1030-1033, 1057-1060, 1098-1101, 1128-1133, 1153-1156, 1162, 1163, 1169-1176.

Die bereits bebauten Grundstücke Fl.-Nrn. 889 und 890 sind von der Änderung nicht betroffen.

Grundstücksgrenzen werden nicht geändert.

Die Änderungen sind nachfolgend im Detail beschrieben.

2.2 Vorgesehene Änderungen

Um die bauliche Nutzung im Zentrum des Baugebietes der Nachfrage entsprechend anzupassen, werden folgende Änderungen und Ergänzungen bei der mit dem Buchstaben „B₁“ gekennzeichneten baulichen Nutzung vorgenommen:

- Die bisher als zwingend festgesetzte Zahl von zwei Vollgeschossen plus einem Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, wird nunmehr als Höchstgrenze festgesetzt, was bedeutet, dass sie unterschritten werden kann. So darf z. B. ein Haus mit einem Vollgeschoss (im Erdgeschoss) ein Dachgeschoss haben, das ebenfalls ein Vollgeschoss ist.
- Zusätzlich zu den bisher ausschließlich zulässigen Doppelhäusern sind künftig auch Einzelhäuser zulässig. Für diese gilt die bisher für die Doppelhäuser festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,8.

- Die bisherige Beschränkung der Flächengröße für Einliegerwohnungen auf maximal 60 m² entfällt künftig, um insbesondere angesichts der nunmehr zulässigen Einzelhäuser die Möglichkeiten der Bebaubarkeit zu erhöhen. Mit Blick auf die Stellplatzsatzung sind gegebenenfalls erforderliche Stellplätze im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.
- Neben den bisher zulässigen Satteldächern mit einer Dachneigung von 35 bis 38° sind künftig auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 8 bis 15° möglich. Die bisherige Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 6,60 m über Oberkante Wohnstraße bzw. Oberkante Gehweg gilt sowohl für Satteldächer als auch für Pultdächer. Die bisher festgesetzte maximale Kniestockhöhe ist in diesem Zusammenhang nur noch für Gebäude mit Satteldach relevant.
- Zur Klarstellung wird in den textlichen Festsetzungen auf die zwingende Einhaltung der zur Erschließungsstraße hin festgesetzten Baulinie verwiesen.

Die Änderungen stellen keine Beeinträchtigung der bisher zulässigen baulichen Nutzung dar, da diese weiterhin möglich ist. Angrenzende Grundstücke werden ebenfalls nicht negativ beeinträchtigt.

Die Gemeinde Adelsdorf ist sich bewusst, dass sie mit diesen Änderungen vom bisherigen städtebaulichen Konzept einer verdichteten und einheitlichen Bauweise abweicht. Im Hinblick auf die bestehende Nachfrage und eine gewünschte zügigere Bebauung der Grundstücke zur Refinanzierung der bereits getätigten Vorleistungen der Gemeinde für die Erschließung erachtet sie dies in Abwägung der Vor- und Nachteile jedoch als erforderlich.

Durch die vorgesehene Änderung ergibt sich kein Eingriff in Natur und Landschaft. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unbenommen.

Im Hinblick auf mögliche Schwierigkeiten bei der Zuordnung von Kaminmündungen zu naheliegenden Lüftungsöffnungen (oder umgekehrt) im Fall einer engen Wohnbebauung mit unterschiedlichen Höhen findet sich ein Hinweis im Bebauungsplan auf die Einhaltung der Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 der Verordnung über Feuerungsanlagen, Wärme- und Brennstoffversorgungsanlagen (Feuerverordnung – FeuV) vom 06.03.1998.

3

MÖGLICHKEITEN DER PLANBEEINFLUSSUNG

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgt die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und der Bürger im Zuge einer öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, während der die Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Über diese Anregungen hat der Gemeinderat dann zu beraten, anschließend kann er den Satzungsbeschluss fassen. Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Bebauungsplan-Änderung in Kraft.

Da das Baugebiet bereits erschlossen ist und von der Änderung keine Belange anderer Ämter und Behörden betroffen sind, wird am Bebauungsplan-Änderungsverfahren als Träger öffentlicher Belange lediglich das Landratsamt Erlangen-Höchstadt beteiligt.

Sollten sich während des Verfahrens Änderungen ergeben, so werden der Plan und/oder die Begründung entsprechend fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 31.03.2004, ergänzt am 26.05.2004

Ku/Mö-04.022.7

Für den Fachbereich
Bauleitplanung:

Reize

Reize

Planungsgruppe Strunz
Ottostraße 11, 96047 Bamberg
Ingenieurgesellschaft mbH
☎ 0951 / 9 80 03 - 0

Schönfelder

Schönfelder