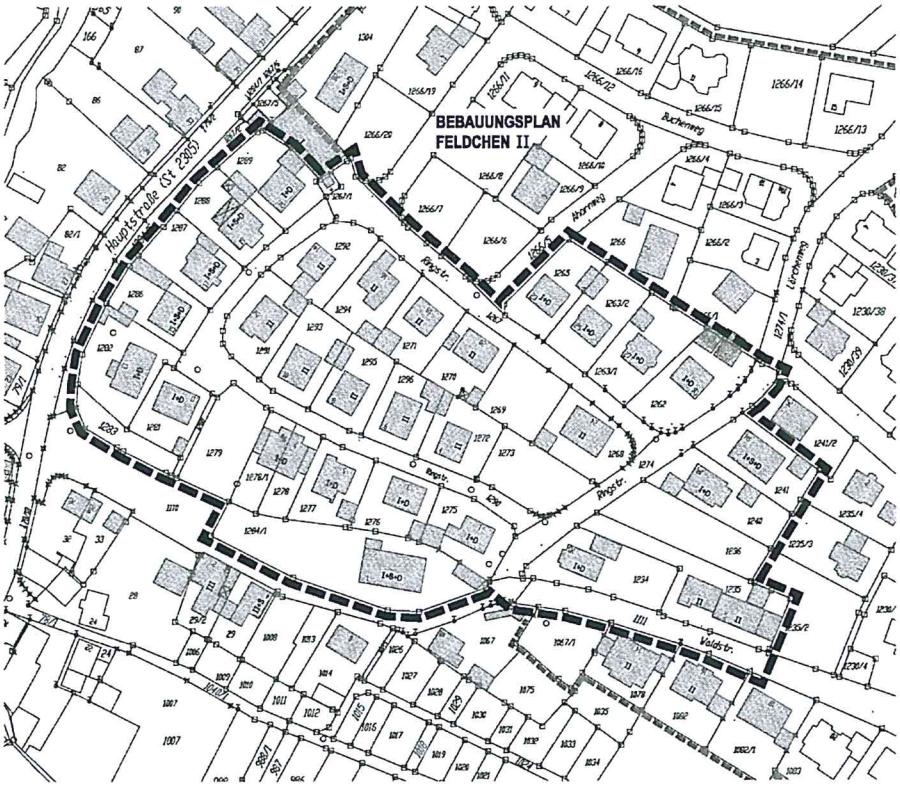
GEMEINDE BLANKENBACH
LANDKREIS ASCHAFFENBURG

BEBAUUNGSPLAN
FELDCHEN I
2. ÄNDERUNG

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

BEGRÜNDUNG



Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Stand: 19.09.2016
Fassung: Satzung

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Erfordernis der Änderungsplanung **3**

2. Planungsrechtliche Grundlagen **3**
2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan
2.2 Einleitungsbeschluss

3. Geltungsbereich **4**
3.1 Lage
3.2 Räumlicher Geltungsbereich

4. Art und Umfang der Änderungsplanung **5**
4.1 Überbaubare Grundstücksflächen
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich **5**

6. Immissionsschutz **6**

7. Nachrichtliche Übernahme **6**

8. Förmlicher Verfahrensablauf **7**

VERFAHREN

I. Der Gemeinderat beschließt am 14.03.2016 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feldchen I".

II. Am 27.06.2016 billigt der Gemeinderat den Änderungsentwurf i.d.F. vom 02.06.2016 mit Begründung.
Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 18.07.2016 bis 19.08.2016.

IV. Prüfung der Stellungnahmen, Abwägung und Satzungsbeschluss in der Sitzung des Gemeinderates am 19.09.2016.

V. Bekanntmachung am 29.09.2016.

Anlagen
1. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 27.06.2016.
2. Auszug aus der Niederschrift der Gemeinderatsitzung am 19.09.2016

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER ÄNDERUNGSPLANUNG

Beantragt wird der Anbau an ein bestehendes Wohnhaus. Das Grundstück mit der Flurnummer 1263/1, Ringstraße 27, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldchen I".

Die Entwurfsplanung sieht einen Wohnhausanbau vor, der die rückwärtige Baugrenze um ca. 6,00 m überschreitet. Die Baugrenzenüberschreitung bezieht sich auf einen wesentlichen Gebäudeteil, somit sind die Grundzüge der Planung berührt.
Um eine Genehmigungsfähigkeit für das geplante Vorhaben zu erreichen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Zu dem Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 2003 war das Gebiet bis auf wenige Baulücken bebaut. Die Festlegung der Bebauungstiefen orientierte sich an dem Baubestand mit Erweiterungsmöglichkeiten in geringem Umfang.

Die Grundstücke nordöstlich der Ringstraße weisen eine mittlere Tiefe von ca. 35,00 m auf. In die Änderungsplanung werden die Grundstücke mit den Flurnummern 1262, 1263/1, 1263/2 und 1265 einbezogen.

Mit der Vergrößerung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche wird der Spielraum erweitert, neuen Raum zu schaffen und sich den Bedürfnissen der Eigentümer anzupassen. Die Grundfläche der bestehenden Wohnhäuser wird vergrößert, die Funktionalität und die Wohnqualität gesteigert.

Die erforderlichen Abstandsflächen können aufgrund der großen Baugrundstücke eingehalten werden. Die Topografie mit der Hanglage begünstigt die Höheneinstellung der möglichen Anbauten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse mit ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Nachbarschutz werden gewahrt.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Kniestockhöhe mit dem Innenmaß von 50 cm festgesetzt. Seit einigen Jahren werden häufig Architekturentwürfe mit unterschiedlichen Kniestockhöhen eingereicht, die weder im Freistellungsverfahren noch mit den erforderlichen Befreiungen genehmigungsfähig sind.
Um die Umsetzung der häufig beantragten Bauformen zu ermöglichen, soll auf die Festsetzung der Kniestockhöhe in dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Angepasst werden im Zuge der Bebauungsplanänderung die Festsetzungen zu Dachaufbauten, Quer- und Zwerchgiebeln entsprechend den heutigen Vorstellungen der äußeren Gestaltung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden mit den jeweiligen Rechtsgrundlagen aufgeführt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Feldchen I" in der Fassung vom 10.11.2003, zuletzt geändert am 10.03.2005 und am 17.03.2005 bekannt gemacht (1. Änderung).

2.2 Einleitungsbeschluss

Der Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2016 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.
Die Änderung erfolgt im „Vereinfachten Verfahren" nach § 13 BauGB.

3. GELTUNGSBEREICH

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt südöstlich der Hauptstraße / Staatsstraße St 2305 und nördlich der Waldstraße.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feldchen I".
Das Wohngebiet ist bis auf 5 Grundstücke bebaut.

Die Gebietsfläche beträgt 2,60 ha.

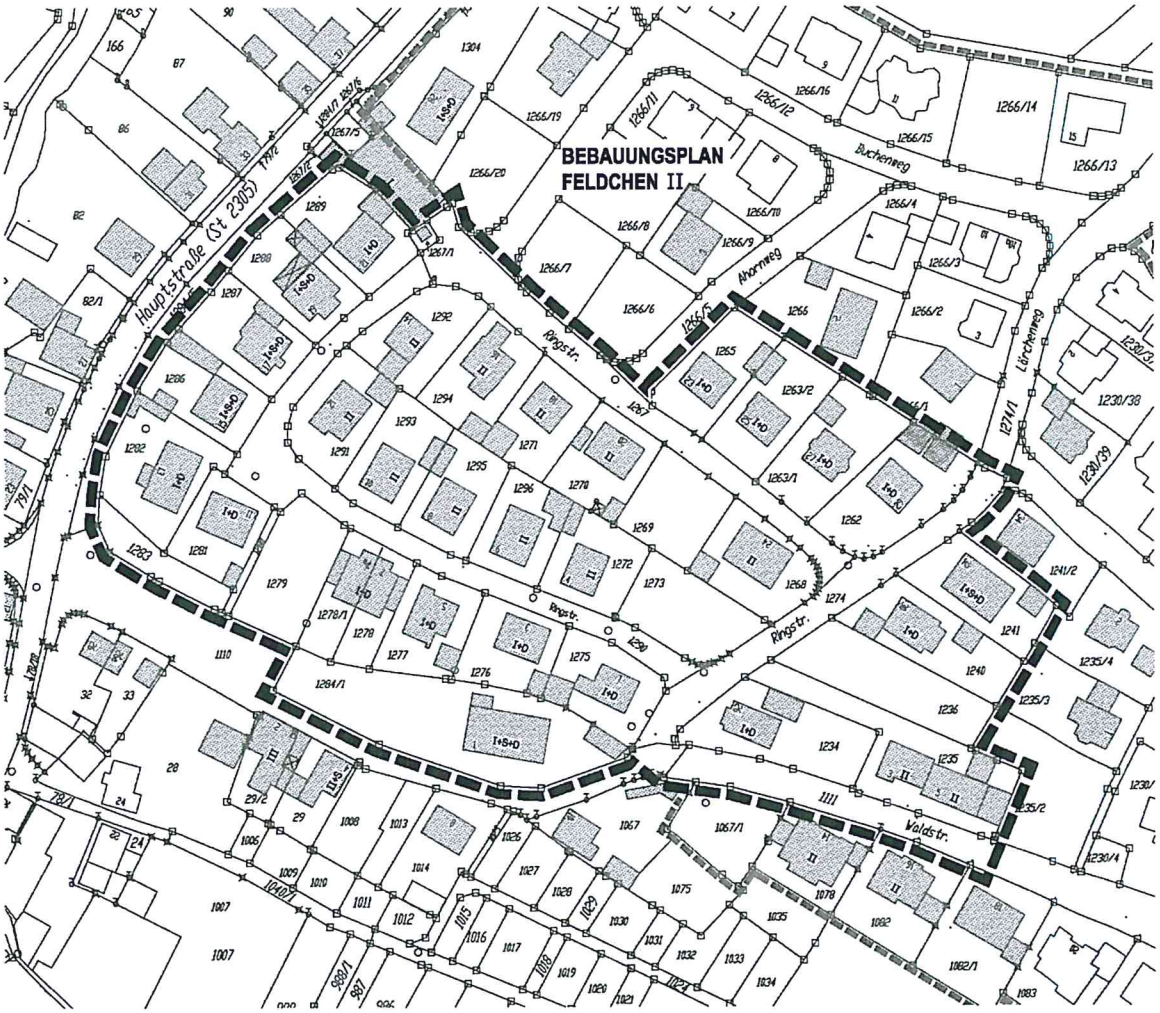


Abb. 1 Geltungsbereich (ohne Maßstab)

4. ART UND UMFANG DER ÄNDERUNGSPLANUNG

4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Baugrenzen

Für die Grundstücke mit den Flurnummern 1262, 1263/1, 1263/2 und 1265 werden die überbaubaren Grundstücksflächen vergrößert, um die Voraussetzungen für Anbauten mit größeren Abmessungen zur Erweiterung von bestehenden Wohnhäusern zu schaffen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Kniestock

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung „Kniestock" werden die Voraussetzungen geschaffen, in Zukunft größere Gestaltungsmöglichkeiten bei der Gebäudeplanung und der Wohnflächennutzung in den Dachgeschossen zu eröffnen.
Mit der Festlegung der Obergrenzen für die Wandhöhen und der Dachneigungen ist die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

4.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Dachgauben, Quer- und Zwerchgiebel

Regelungen der Dachgestaltung bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachdeckung werden in Anpassung an die heutigen Gestaltungsvorstellungen entsprechend neuerer Bebauungspläne nicht mehr getroffen.

5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Der Nutzungsgrad mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Staatsstraße 2305.

Ermittlung des Beurteilungspegels nach der DIN 18005

Spalte	1			2	3
Zeile	VERKEHRSWEG			ST 2305	
				tags	nachts
	DTV 2010 Kfz/24h			7902	
	DTV 2015 = *DTV* 2010 x 1,15			9087	
1	*M*		Kfz/h	545	73
2	LKW-Anteil *p*		%	6,3	12,2
3	L_{m25}		dB	66,5	59,0
4	ΔL_{Sta}	=<5%	dB	0	
5	ΔL_{StrO}	Asphaltbeton	dB	- 0,5	
6	ΔL_{v}	50 km	dB	- 4,6	- 3,9
7	ΔL_{K}		dB	-	
8	$L_{W'}$		dB	61,4	54,6
9	Δ s,l	20 m	dB	+ 1,3	
10			dB	62,7	55,9
11	Δ s,l	50 m	dB	- 3,8	
12			dB	57,6	50,8
13	Δ s,l	**75 m**	dB	- 6,3	
14			dB	**55,1**	48,3
15	Δ s,l	100 m	dB	- 8,2	
16			dB	53,2	46,4
17	Δ s,l	**125 m**	dB	- 9,6	
18			dB	51,8	**45,0**

Der schalltechnische Orientierungswert beträgt für allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.
Der Orientierungswert wird für das Plangebiet bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h tags in einem Bereich bis 75 m und nachts bis 125 m Entfernung von der Staatsstraße 2305 überschritten.
Passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
nach § 9 Abs. 6 BauGB

Auf den Flurstücken Nrn. 1279 und 1278/1 (ehemals 1278) befinden sich drei Eichen, die wegen ihrer Schönheit und ortsbildprägenden Eigenart zu erhalten sind. „Die Eichengruppe an der Waldstraße“ ist als Naturdenkmal geschützt gemäß Verordnung des Landratsamtes Aschaffenburg vom 14. Februar 2013.

8. FÖRMLICHER VERFAHRENSABLAUF

Verfahrensschritt	Datum/Zeitraum
I. Aufstellungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Feldchen I“.	14.03.2016
II. Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss Beschluss des Gemeinderates zur Billigung des Entwurfs i.d.F. vom 02.06.2016 und zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB.	27.06.2016
III. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	18.07.2016 bis 19.08.2016
IV. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Prüfung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren. Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in der Fassung vom 31.08.2016.	19.09.2016
V. Bekanntmachung	29.09.2016

Ausgearbeitet:

Bauatelier
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg
Telefon: 06021/424101 Fax: 06021/450323
E-Mail: Schaeffner-Architekturbuero@t-online.de

Aschaffenburg, **02.06.2016**
ergänzt, 27.06.2016
ergänzt, 31.08.2016
ergänzt, 19.09.2016

Anerkannt:

Blankenbach, 26. 09. 16

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 27.06.2016
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich.**

TOP: 4

Bebauungsplan "Feldchen I, 2. Änderung" -Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB - Billigung des Änderungsentwurfes und Beschluss über die Beteiligung der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit-

Sachverhalt:
Am 14.03.2016 hat der Gemeinderat beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Feldchen I" in der Fassung vom 10.11.2003, zuletzt geändert am 10.03.2005 (1. Änderung) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wie folgt zu ändern:

- ***Die Baugrenzen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1262, 1263/1, 1263/2 und 1265, alle Gemarkung Kleinblankenbach werden nach Nordosten erweitert.***
- ***Die Legende wird dahingehend geändert, dass die Festsetzung „Kniestock" ersatzlos gestrichen wird.***
- ***Die Festsetzungen zu „Dachgauben" und „Quergiebel" werden entsprechend aktualisiert.***

Das Bauatlier Schäffner/Richter wurde mit der Ausarbeitung eines Änderungsentwurfes beauftragt.

Dieser Änderungsentwurf liegt nun vor und wäre vom Gemeinderat zu billigen.

Beschluss:
Der vom Bauatelier Richter/Schäffner ausgearbeitete Änderungsentwurf i. d. F. vom 02.06.2016, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung hierzu, wird gebilligt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	9
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Für die Richtigkeit:

Schöllkrippen, den 04.07.16

Haas

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT SCHÖLLKRIPPEN • BAYERN •

Anlage 1

Gemeinde Blankenbach

BEGLAUBIGTER AUSZUG AUS DER NIEDERSCHRIFT

Sitzung des Gemeinderates Blankenbach am 19.09.2016
Dieser Tagesordnungspunkt war **öffentlich .**

TOP: 5

Bebauungsplan "Feldchen I, 2. Änderung"
- Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie aus der Beteiligung der Öffentlichkeit -

Sachverhalt:

Der Änderungsentwurf (2- Änderung) zum Bebauungsplan „Feldchen I" hat während der Zeit vom 18.07.2016 bis einschl. 19.08.2016 öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange statt.

A. Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landratsamt – Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin
2. Landratsamt – Untere Naturschutzbehörde
3. Landratsamt – Untere Immissionsschutzbehörde

1. Landratsamt, Bauaufsicht/Kreisbaumeisterin, 02.08.16
Fachtechn. Stellungnahme

Mit der Änderungsplanung werden Baufenster vergrößert und Festsetzungen an heutige Bauformen angepasst. Die Festsetzung der Wandhöhe ist aufgrund der immer wieder auftretenden Probleme mit unterschiedlichsten „Kniestöcken" nur konsequent.
Frage: Aus welchen Gründen ist für das Flurstück Nr. 1262 ein kleineres Baufenster als für das Flurstück Nr. 1263/1 vorgesehen?

Beurteilung:
Die Staffelung der Gebäudestellungen auf der Nordseite der Ringstraße soll durch die Lage der vorderen Baugrenze beibehalten werden. Eine Erweiterungsmöglichkeit nach Süden ist dabei berücksichtigt.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist für das Grundstück Fl.Nr. 1262 großzügig bemessen, da für Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen Flächen festgesetzt sind.

2. Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, 03.08.16
Fachtechn. Stellungnahme

- Auf der Fl.Nr. 1279 und 1278 Oberkante Böschung stehen schöne und erhaltenswerte Eichen, die als Naturdenkmäler ausgewiesen sind.
  Dies ist entsprechend im Bebauungsplan schriftlich und zeichnerisch darzulegen.
  Im Traufbereich der Eichen sind keine negativen Veränderungen (wie z.B. Abgrabungen, Hütte, Versiegelungen etc.) vorzunehmen.
- Die Grünordnung ist bei den Neubauten und Änderungen entsprechend zu beachten.

Beurteilung:
Kenntnisnahme und Beachtung.

Anlage 2

Das Naturdenkmal „Eichengruppe an der Waldstraße" wird im Bebauungsplan gekennzeichnet und textlich erläutert und in die Begründung aufgenommen.

3. Landratsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, 04.08.16
Fachtechn. Stellungnahme

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Einwände.
In der Legende des Bebauungsplanes wird im Zusammenhang mit passiven Schallschutzmaßnahmen bei Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte auf die DIN 4109 vom Nov. 1989 Bezug genommen. Seit Juli 2016 gibt es eine Neufassung der DIN 4109. Die maßgebliche Tabelle für die Anforderungen an Außenbauteile befindet sich nun in der Tab. 7 des Teils 1 der DIN 4109.

Beurteilung:
Die Festsetzung in der Legende wird aktualisiert.

B. Öffentliche Auslegung

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die v. g. Ergänzung/Aktualisierung des Planentwurfes mit Legende haben redaktionellen Charakter, sodass keine erneute Auslegung des Änderungsentwurfes erforderlich ist. Das Bauatelier Schäffner hat deshalb die Ergänzung/Aktualisierung des Planentwurfes mit Begründung bereits vorgenommen.

Das Verfahren kann mit Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen und die Änderung des Bebauungsplanes durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Beschluss:

Der ergänzte Änderungsentwurf i. d. F. vom 31.08.2016 nebst Begründung wird gebilligt.

Abstimmung:

Ja-Stimmen	12
Nein-Stimmen	0
pers. beteiligt	0

Beschluss:

Der Gemeinderat Blankenbach beschließt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458) den Änderungsentwurf zum Bebauungsplan „Felchen I, 2. Änderung" i. d. F. vom 31.08.2016, bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und der Begründung, als Satzung.

Da der Bebauungsplan „Feldchen I" aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt ist, bedarf die 2. Änderung somit nicht der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB, sondern kann gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsentwurf durch Veröffentlichung in Kraft zu setzen.

Es wird bestätigt, dass kein nach Art. 49 GO persönlich beteiligtes Mitglied des Gemeinderates an der Beratung und Abstimmung teilgenommen hat.