

Markt Randersacker

6. Änderung des Bebauungsplans „Gerbrunner Grund II“

Begründung

Stand: 30.01.2019 (Satzung)

Architekten für Stadtplanung

■ **Konrad und Burger**

Am Rosengarten 2, 97337 Dettelbach
fon 09324/980818, e-mail info@konradundburger.de

Inhalt

Geltungsbereich	3
Planungsanlass.....	3
Verfahren.....	3
Beschleunigtes Verfahren.....	3
Aufstellungsbeschluss.....	3
Beteiligungen.....	3
Bebauungsplanänderung.....	4
Vorgängige Planungen	4
Bauleitplanung	4
Regionalplanung	4
Bestand	4
Altlasten	4
Planungskonzept.....	4
Erschließung.....	4
Bebauungskonzept.....	4
Technische Erschließung.....	5
Begründung der Festsetzungen	5
Geänderte Festsetzungen	5
Art der Nutzung	5
Maß der Nutzung	5
Überbaubare Flächen.....	6
Bauweise.....	6
Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	7
Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
Die Möglichkeit, weitere Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit § 23 Abs. 5 BauNVO durch die Baugenehmigungsbehörde zuzulassen, wird aufrechterhalten.....	8
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	8
Umweltbericht, Naturschutzrechtlicher Ausgleich	8
Artenschutzrechtliche Prüfung.....	9
Flächenbilanz.....	9

Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 5901/1, 5902/1, 5902/2, 5906, 5906/1, 5906/2 und 5906/3. Die Größe des Plangebiets ist 1370 m².

Planungsanlass

Das Plangebiet stellt eine Restfläche in einem seit den 1970er-Jahren bebauten Wohngebiet dar, das durch den Bebauungsplan „Gerbrunner Grund II“ (rechtskräftig seit dem 03.10.1972) planungsrechtlich vorbereitet wurde. Im Plangebiet sollen nun entlang der Straße Unterer Beerer drei Wohnhäuser errichtet werden. Das architektonische Konzept sieht in einem Fall eine Grenzbebauung und an mehreren Stellen die Unterschreitung der Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) vor. Für die Umsetzung ist daher eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Verfahren

Beschleunigtes Verfahren

Die zur ersten Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB sollte die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen. Aufgrund der Anregungen des Landratsamtes hinsichtlich des Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird das Verfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB fortgesetzt. Im Verfahren nach § 13 a BauGB gelten mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB entsprechend. Das Verfahren kann nach einer entsprechenden Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses fortgesetzt werden.

Die Prüfkriterien des § 13 a BauGB werden eingehalten:

- Die mögliche Grundfläche ist deutlich kleiner als die maßgeblichen 20.000 m² (§ 13 a, Absatz 1). Eine Prüfung anhand Anlage 2 des BauGB ist nicht erforderlich.
- Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es sind keine Schutzgüter des § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete) betroffen.

Der Bebauungsplan soll daher im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) und somit nach den Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt werden. Von der Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltprüfung findet nicht statt. Mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft gelten mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsregelung erfolgt daher nicht. Im vorliegenden Fall werden zudem die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan gesetzten Grenzen des Maßes der Nutzung (Planungsbestand) nicht überschritten.

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde bereits am 25.07.2018 beschlossen. Nach der Verfahrensänderung (s. o.) wurde der Aufstellungsbeschluss der Sitzung vom 17.10.2018 erneut gefasst.

Beteiligungen

Von der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 09.11.2018 bis 30.11.2018 gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich in der Zeit vom 09.11.2018 bis 26.11.2018 zur Planung äußern.

Vor dem erneuerten Aufstellungsbeschluss wurden die Behörden und Nachbargemeinden bereits einmal vom 06.08.2018 bis 11.09.2018 beteiligt. Die Stellungnahmen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07. Dezember 2018 bis 11. Januar 2019 beteiligt. Die Behörden und Nachbargemeinden wurden Gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 20.11.2018 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 11.01.2019 gebeten.

Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung wird in der Weise durchgeführt, dass die Festsetzungen durch Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Planes vollständig ersetzen.

Vorgängige Planungen

Bauleitplanung

Der zugrunde liegende Bebauungsplan „Gerbrunner Grund II“ wurde am 03.10.1972 rechtskräftig.

Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht für das Plangebiet Wohnbaufläche vor. Die Ableitung des Bebauungsplanes aus dem FNP ist gewährleistet.

Regionalplanung

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regionalplanung.

Bestand

Das Plangebiet stellt sich als Wiese mit vereinzelt Sträuchern in den Randbereichen dar. Das Gebiet fällt von der Straße Unterer Beerer im Osten anfangs sehr steil, dann moderater in Richtung Westen ab.

Das Plangebiet umfasst die wohl letzten nicht bebauten Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplans „Gerbrunner Grund II“.

Altlasten

Für die im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Gerbrunner Grund liegenden Flurstücke ist kein Eintrag im Altlastenkataster ABuDIS vorhanden.

Planungskonzept

Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Straße Unterer Beerer erschlossen. Der Gartenbereich der Grundstücke kann auch von Westen her über die Straße Am Hofschulzenberg erreicht werden.

Bebauungskonzept

Eine Gruppe von Bauherren plant die Errichtung von drei Einzelhäusern entlang der Straße Unterer Beerer. Die Häuser sollen 8,0, 9,2 und 9,75 Meter breit werden. Um die Gebäude errichten zu können, reicht die Gesamtgrundstücksbreite nicht aus. Daher soll das mittlere Gebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze als einseitige Grenzbebauung errichtet werden. Das nördliche Gebäude soll hier auf seinem Grundstück eine Abstandsfläche von 3,0 Metern einhalten. Zwischen dem südlichen und dem mittleren Gebäude soll eine Abstandsfläche von zweimal drei Metern eingehalten werden.

Durch das starke Geländegefälle ergibt sich zwangsläufig eine, im rechtskräftigen Bebauungsplan auch so vorgesehene Bebauung mit drei Geschossen, wobei nur das oberste Geschoss allseitig freisteht und die beiden unteren Geschosse zur Straße hin ins Gelände eingegraben sind.

Die Höhe der o. g. dreigeschossigen Bebauung wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan auf 8,50 Meter beschränkt. Diese Gebäudehöhe wird durch die nun geplante Bebauung geringfügig überschritten. Die durch die geplante Bebauung im gegebenen Gelände entstehenden notwendigen Abstandsflächen werfen jedoch erhebliche Probleme auf. Da eine Mit-

telung der Gebäudehöhe auf Gebäudetiefe in der BayBO nicht vorgesehen ist und vom Landratsamt nicht akzeptiert wird, ist an den westlichen Ecken der Gebäude von eine Abstandsflächentiefe von über 8,50 Metern, unter Anwendung des Schmalseitenprivilegs von über 4,25 Metern auszugehen. Die gem. BayBO notwendigen Abstandsflächentiefen würden die geplanten Abstandsflächen von 3,0 Metern jeweils deutlich überschreiten.

Technische Erschließung

Da die geplanten Gebäude im Verhältnis zur bestehenden Bebauung einen verschwindenden Anteil darstellen und bei der Erschließung des ursprünglichen Baugebiets mit berücksichtigt wurden, kann davon ausgegangen werden, dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

Begründung der Festsetzungen

Geänderte Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die für die Umsetzung des Bebauungskonzeptes erforderlichen Gegenstände. Auf Anregung des Landratsamtes erfolgt die Bebauungsplanänderung jedoch in der Form, dass die Änderung per se einen qualifizierten Bebauungsplan darstellt. Es werden aus dem rechtskräftigen Plan also auch die wesentlichen Inhalte übernommen, die nicht geändert werden.

Geändert werden:

- Überbaubare Flächen
- Bauweise
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neu eingeführt werden:

- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe bauliche Anlagen
- von der BayBO abweichende Maße der Abstandsflächen
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen, sowie Gemeinschaftsanlagen.

Im Folgenden wird für die wesentlichen Bebauungsplaninhalte auch die Übereinstimmung der geplanten Bebauung mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bauungsplanes dokumentiert.

Art der Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzung wird übernommen.

Maß der Nutzung

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Der rechtskräftige Bebauungsplan übernimmt für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) die Obergrenzen der BauNVO (§ 17). Die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Bebauungsplans maßgebliche BauNVO 1969 sieht eine Obergrenze für die GRZ von 0,4 und eine Obergrenze für die GFZ in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse von 0,8 (2 Vollgeschosse) und 1,0 (3 Vollgeschosse) vor.

Für die geplante Bebauung ist, nach Auskunft der Architekten, die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 ausreichend und wird übernommen.

Für die geplante Bebauung ist, nach Auskunft der Architekten, die bisher festgesetzte GFZ ausreichend und wird übernommen.

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine explizite Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (VG). Durch Schemaschnitte wurden für die verschiedenen Teilbereiche des Bebauungsplanes in Abhängigkeit vom Geländeprofil Geschossigkeiten vorgegeben. Die geplante Bebauung befindet sich im Bereich des Bebauungsschemas „K + G + E“ (Kellergeschoss +

Untergeschoss + Erdgeschoss“). Hier wird auch eine Bebauung mit Flachdach oder flachge-
neigtem Satteldach sowie eine Gebäudehöhe von 8,50 Metern festgesetzt.

Wegen des steilen Geländegefälles ist die Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse schwierig.
Eine „natürliche Geländeoberfläche ist nicht mehr feststellbar. Die geplante Bebauung sieht
drei Geschosse vor, wobei nur das oberste Geschoss freisteht. Die beiden darunterliegenden
liegen unter dem Niveau der Erschließungsstraße. Da im vorliegenden Fall die natürliche Ge-
ländeoberfläche bereits durch den Straßenbau der 60er- oder 70er-Jahre stark überformt ist, was
die Entscheidung über die (Voll-)Geschossigkeit gem. BayBO erschwert, werden, um eine
zweifelsfreie Regelung zu treffen, drei Vollgeschosse festgesetzt. Zusätzlich wird eine Ge-
bäudehöhe in Bezug auf die Erschließungsstraße festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe darf in Bezug auf die Erschließungsstraße Unterer Beerer maximal 4,0 Me-
ter betragen. Die geplante Bebauung sieht Flachdächer vor. Diese werden auch festgesetzt.
Es genügt daher die Festsetzung der Gebäudehöhe; Trauf- und Firsthöhen sind entbehrlich.

Überbaubare Flächen

Die Überlagerung der ursprünglichen Planzeichnung mit der aktuellen Flurkarte zeigt deutli-
che Abweichungen zwischen Bestandssituation und Planzeichnung. Die Ursache hierfür liegt
weniger in einer Verzerrung der Kartengrundlage als in der lagemäßig abweichenden Herstel-
lung der Straße Unterer Beerer.

Die überbaubare Fläche („Baufenster“) des rechtskräftigen Bebauungsplans ist parallel zur
Erschließungsstraße Unterer Beerer in einem Abstand von 2,5 Metern und mit einer Tiefe
von 14,0 Metern festgesetzt. An nördlichen Ende hat die überbaubare Fläche einen Abstand
zum Nachbargrundstück von 3,6 Meter an der Straße (Osten) und von ca. 5,2 Meter garten-
seitig (Westen). Nach Süden setzt sich das „Baufenster“ über die Grenze des Plangebiets fort.

An der nördlichen Begrenzung ist für die geplante Bebauung ein Abstand zum Nachbar-
grundstück von 3,75 Metern vorgesehen. An der Straße wird die ursprüngliche Grenze der
überbaubaren Fläche eingehalten. Zum Garten hin wird die Baugrenze um bis zu 1,5 Meter
überschritten.

Die Tiefe der ursprünglichen überbaubaren Fläche (14,0 Meter) soll im Rahmen der geplan-
ten Bebauung durch Balkone um bis zu 3,0 Meter, durch Terrassen um bis zu 5,0 Meter
überschritten werden.

Die überbaubaren Flächen werden abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan gebäu-
descharf festgesetzt. Dies dient in Verbindung mit der Änderung der Festsetzung zur Bau-
weise und von der BayBO abweichenden Maßen der Abstandsflächen vor allem auch zur
planerischen Bewältigung der Abstandsflächenproblematik. Die geplante Überschreitung der
ursprünglichen hinteren Baugrenze durch Balkone und Terrassen wird durch eine textliche
Festsetzung realisiert und gilt nur für die Hauptbaukörper.

Bauweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die offene Bauweise fest.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung ist für das mittlere Gebäude eine einseitige Grenz-
bebauung (an der nördlichen Grundstücksgrenze) erforderlich. In Teil 1 der Festsetzung einer
abweichenden Bauweise wird daher festgesetzt, dass im Plangebiet die einseitige Grenzbe-
bauung zulässig ist. Zulässig bedeutet, dass die einseitige Grenzbebauung in Anspruch ge-
nommen werden kann, nicht aber muss. Bei der aktuell bestehenden Grundstücksteilung, die
nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist (und nicht sein kann), in Verbindung mit den
festgesetzten überbaubaren Flächen kann dies nur für das mittlere Gebäude erfolgen.

In Teil 2 der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird festgesetzt, dass, wenn die einsei-
tige Grenzbebauung nicht in Anspruch genommen wird, die offene Bauweise unter Maßga-
be der weiter unten getroffenen Festsetzungen zu den von der BayBO abweichenden Maßen
der Tiefe der Abstandsflächen gilt.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird die Festsetzung der offenen Bau-
weise im rechtskräftigen Bebauungsplan ersetzt.

Klarstellend wird festgesetzt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der auf dem Grundstück wohnenden Menschen nicht beeinträchtigt werden dürfen und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sein müssen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass dies durch geeignete bautechnische Maßnahmen möglich ist.

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Die Verkürzung der Abstandsflächen ist erforderlich, um die Grundstücke entsprechend der im Bebauungsplan angestrebten Dichte (siehe GRZ und GFZ) zu bebauen.

Bei der Festsetzung von abweichenden Maßen der Abstandsflächen muss in der Bauleitplanung im Rahmen der Abwägung dennoch Sorge getragen werden, dass keine städtebaulichen Missstände entstehen. Ein gewisser Abwägungsspielraum entsteht zum Beispiel durch die in der BayBO nicht umgesetzte, in der Musterbauordnung der Länder seit 2002 vorgesehene generelle Verkürzung der Regelabstandsfläche auf 0,4 H (bei Entfallen des Schmalseitenprivilegs). Lehrreich kann auch der Rückgriff auf Abstandsflächenregelungen in älteren Bauordnungen sein. So wird in der BayBO 1969 das Maß der Tiefe der Abstandsflächen vor allem auch in Abhängigkeit von den über die maßgebliche Fassade zu belichtenden Aufenthaltsräumen bestimmt. (Art 6 Abs. 3, Satz BayBO 1969, Art. 7 Abs. 6 BayBO 1969). Als der Abwägung kaum offen erscheint der Mindestgrenzabstand von 3,0 Metern.

Es wird festgesetzt, dass im Plangebiet durch die Bebauung in den durch Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Flächen die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung unterschritten werden dürfen. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird als einschränkende Bedingung festgesetzt, dass eine maximale Gebäudehöhe in Bezug auf die Straße Unterer Beerer von 4,0 Metern nicht überschritten werden darf. Zusammen mit der hinteren Baugrenze und der vorhandenen Geländehöhe im Bereich der hinteren Baugrenze wird der Rahmen für die maximal mögliche Gebäudehöhe gesteckt.

Der Mindestabstand von 3,0 Metern zur Grundstücksgrenze ist außer bei der einseitigen Grenzbebauung einzuhalten.

Weiter wird festgesetzt, dass in den unteren Geschossen in den seitlichen Gebäudefassaden notwendige Fenster nur zulässig sind, wenn die gem. BayBO erforderliche Abstandsfläche (0,5 H) eingehalten wird. Als Gebäudehöhe soll hierbei der Abstand vom Fußboden des fraglichen Geschosses bis zur Gebäudeoberkante angenommen werden. Man geht also fiktiv davon aus, die Geländeoberfläche würde auf das Fußbodenniveau des entsprechenden Geschosses angehoben. Hierdurch wird dem wesentlichen Aspekt der Abstandsflächenregelung Rechnung getragen, eine ausreichende Belichtung zu sichern. Bei Einhaltung des Mindestabstands von 3 Metern darf davon ausgegangen werden, dass durch Einhaltung der Vorgaben der BayBO für ein Gebäude mit einer Höhe von 6,0 Metern (und einer Tiefe von weniger als 16 Metern) die Belichtung gesichert ist. Dies kann unter Berücksichtigung von Art 6 Abs. 1, Satz 3 BayBO auch für den Fall angenommen werden, dass auf dem Nachbargrundstück auf die Grundstücksgrenze angebaut werden darf.

Klarstellend wird festgesetzt, dass im Fall der einseitigen Grenzbebauung auf dem benachbarten Grundstück nur die eigenen Abstandsflächen nachgewiesen werden müssen. Die Festsetzung gibt den Regelungsgehalt von Art. 6 Abs. 1. Satz 3 BayBO aus Sicht des Nachbargrundstückes wieder.

Auch hinsichtlich der in den Abstandsflächen zulässigen Stellplätze und Garagen müssen die Regelungen der BayBO geändert werden. In Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO wird die Höhe der in den Abstandsflächen zulässigen Garagen und Nebenräume auf eine mittlere Wandhöhe von 3 Metern beschränkt. Die Wandhöhe ist in Art 6 BayBO als „das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“ definiert. Dies führt im stark hängigen Gelände dazu, dass Garagen an den Grundstücksgrenzen und in den seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig wären. Um dies zu verhindern wird festgesetzt, dass die Wandhöhe bei Anwendung von Art. 6 Abs. 9 Satz 1 BayBO auf die Erschließungsstraße (und nicht auf das natürliche Gelände) bezogen zu bestimmen ist.

Klarstellend wird auch hier festgesetzt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der auf dem Grundstück wohnenden Menschen nicht beeinträchtigt

werden dürfen und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sein müssen. Hierbei wird davon ausgegangen, dass dies durch geeignete bautechnische Maßnahmen möglich ist.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Der ursprüngliche Bebauungsplan enthielt für die betroffenen Baugrundstücke keine entsprechenden Regelungen.

Die erforderlichen Flächen werden entsprechend dem Baukonzept vom 02.11.2018 durch Planzeichnung festgesetzt. Für zwei Bauvorhaben sind Carports parallel zur Straße im Vorgarten vorgesehen. Für ein Vorhaben ist ein Carport/Garage in der seitlichen Abstandsfläche vorgesehen. Zusätzlich sollen Garagen oder Stellplätze an den hinteren Grundstücksgrenzen entstehen.

Die Möglichkeit, weitere Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit § 23 Abs. 5 BauNVO durch die Baugenehmigungsbehörde zuzulassen, wird aufrechterhalten.

Klarstellend wird festgesetzt, dass Wege auf dem Grundstück auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt. Der durch Mehrfamilienhäuser ausgelöste Stellplatzbedarf wäre auf den geplanten relativ schmalen und stark hängigen Grundstücken nicht umfeldverträglich zu befriedigen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wird eine Festsetzung hinsichtlich der bauvorbereitenden Maßnahmen aufgenommen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Für die Bebauung wird eine Reduzierung der Abstandsflächen in Anspruch genommen. Die Belichtungssituation soll nicht durch die Dachüberstände und Giebelflächen geneigter Dächer verschlechtert werden. Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

Zum Schutz des Ortsbildes werden grelle Farbgebungen ausgeschlossen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zu Stützmauern und Böschungen. Diese werden leicht abgeändert übernommen. Zu den Nachbargrundstücken wird die Höhe der Stützmauern auf 1,5 m beschränkt. Böschungen sollen nicht steiler als 1 : 1,5 (Höhe zu Tiefe) sein. Für die Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist an den vorderen Grundstücksgrenzen eine Ausnahme erforderlich. Hier sollen Stützmauern bis zu 3,5 Metern Höhe zulässig sein.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält bereits Festsetzungen zu den Einfriedungen. Die Festsetzung wird bereinigt und nur der Teil hinsichtlich der Einfriedungen entlang der Erschließungsstraßen übernommen. Ergänzt wird, dass die Höhe der Einfriedungen von Stellplätzen, die der Absturzsicherung dienen, 1,2 Meter hoch sein dürfen. Für die übrigen Grundstücksgrenzen gelten die Grenzen der BayBO.

Umweltbericht, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Im beschleunigten Verfahren sind mit § 13 Abs. 3 keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie keine der damit verbundenen Dokumentationen und Verfahrensvorschriften erforderlich.

Da die Bebauung bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig ist, ist mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keine naturschutzrechtliche Eingriffsbetrachtung erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Bei den Baugrundstücken handelt es sich um Wiese ohne Anschluss an die freie Landschaft. Eine Festsetzung, dass bauvorbereitende Maßnahmen nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Anfang September bis Ende Februar zulässig sind, bzw. dass außerhalb dieser Zeit sichergestellt werden muss, dass keine Vögel im Baufeld brüten, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Flächenbilanz

<u>Nutzungsart</u>	<u>Größe</u>
Allgemeines Wohngebiet	1.370 m ²
Geltungsbereich	1.370 m ²

Es entstehen drei Baugrundstücke mit Größen von 380 m² bis 500 m².