

Markt Offingen



BEBAUUNGSPLAN

„1. Änderung Bebauungsplan Ermle II und Ermle III“

Textteil und Begründung

Stand: 08.05.2017

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Str. 1
89568 Hermaringen
Telefon: 0 73 22 – 96 22 0
Telefax: 0 73 22 – 96 22 50



INGENIEURE & PLANER

Projektnummer 217.09519.00

Bearbeitung:

Johannes Panzer
M.Eng. Stadtplanung
B.Eng. Landschaftsarchitektur

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Textliche Festsetzungen.....	5
B.	Hinweise.....	5
C.	Begründung.....	6
1.	Allgemeines	6
2.	Anlass und Zielsetzung der Planung	6
3.	Verfahren nach § 13 a BauGB.....	7
4.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	7
5.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
D.	Verfahrensvermerke	8

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Marktgemeinderat des Markt Offingen diese Aufstellung des Bebauungsplans „1. Änderung Bebauungsplan Ermle II und Ermle III“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Markt Offingen, den _____

Thomas Wörz, Erster Bürgermeister

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 24.07.2015 (GVBl. S. 296)

Mit dem Bebauungsplan „1. Änderung Bebauungsplan Ermle II und Ermle III“ wird der Bebauungsplan „Ermle II“ im Bereich des Kinderspielplatzes, sowie „Ermle III“ im Straßenbereich geändert. Die textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplans „Ermle II“ gelten für den Geltungsbereich der 1. Änderung und werden nur in folgenden Punkten geändert und neu gefasst:

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ermle II“, rechtskräftig seit 29.04.1994 gelten für den dargestellten Geltungsbereich und werden lediglich in folgenden Punkten für den Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungspläne „Ermle II“ und „Ermle III“ neu gefasst:

§ 4 Bauweise, überbarbare Flächen

4.4 Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen muss jedoch ein Abstand von mind. 5,00 m eingehalten werden.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

6.2 Es sind nur Satteldächer und versetzte Pultdächer zulässig. Die Dachneigung der Dachseiten kann variieren. Bei Garagen und Nebenanlagen sind des Weiteren auch Flachdächer zulässig.

6.3 Dachneigung bei Satteldächern und versetzten Pultdächern: 15°-45°

6.4 Dachneigung bei bepflanzten, erdbedeckten Gründächern, Glasdächern oder Flachdächern: 0° - 65°

B. HINWEISE

Gemäß Bebauungsplan „Ermle II“, rechtskräftig seit 29.04.1994

C. BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sollen geringfügige Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Ermle II“ sowie Ermle III“ des Markts Offingen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) geändert werden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.05.2017 den entsprechenden Änderungsbeschluss gefasst.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Eine konkrete Bauplatzanfrage sowie eine dadurch mögliche Verdichtung im Innenbereich und eine Verlagerung des Spielplatzes sind Anlass, die Bebauungspläne „Ermle II“ und „Ermle III“ aus den Jahren 1994 und 2000 in einem kleinen Verknüpfungsbereich geringfügig zu ändern. Eine öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Spielplatz) von ca. 880 m², Flst.-Nr. 2002/5 innerhalb des Bebauungsplans „Ermle II“, soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Weiterhin wird als Ersatz, eine ca. 720 m² große Verkehrsgrünfläche, Teilfläche von Flst.-Nr. 2017/27 innerhalb des Bebauungsplans „Ermle III“ als Spielplatzfläche ausgewiesen. Durch den engen räumlichen Zusammenhang dieser beiden Flächen wird ein Änderungsbereich von ca. 3.000 m² festgesetzt. Damit verfolgt der Markt Offingen die Ziele der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Bauweise sowie die textlichen Festsetzungen sollen inhaltlich dem angrenzenden Bebauungsplan „Ermle II“ entsprechen und nehmen diese überwiegend auf. Änderungen und Ergänzungen sind lediglich auf Grund des Vorhabens bzgl. der überbaubaren Flächen sowie der Gestaltung der Gebäude eingearbeitet.

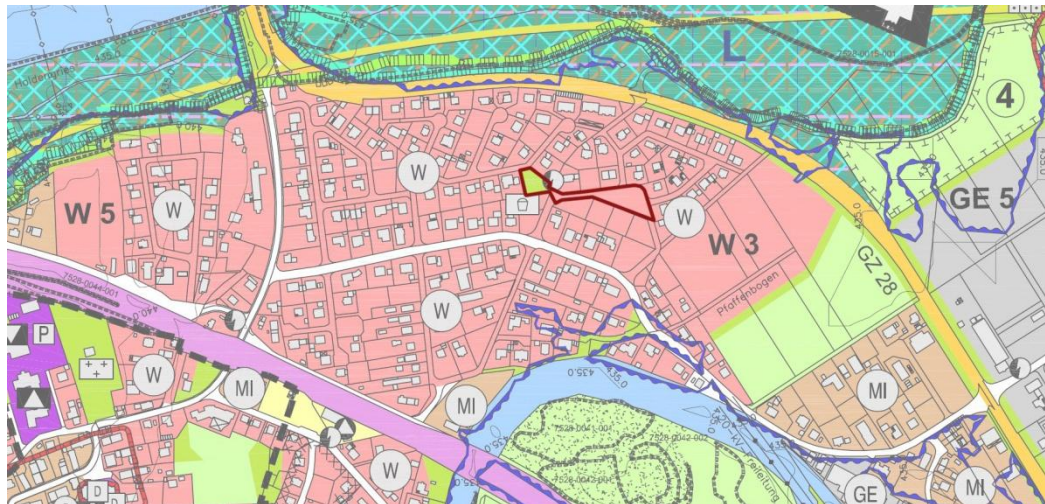


Abb.1: Lage des Bebauungsplans (rote Umgrenzung) innerhalb des Flächennutzungsplans

3. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da das Plangebiet nur Innenbereichsflächen umfasst und die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben sind. Eine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit nicht notwendig. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird verzichtet und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß §§ 6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt zu erwarten. Bedeutende Schutzgüter, Sachwerte oder Gebäude werden durch die Änderung nicht berührt. An der bestehenden Erschließungssituation ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine Veränderungen.

4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in Teilbereichen innerhalb der derzeit gültigen Bebauungspläne „Ermle II“ sowie „Ermle III“. Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung: Flst.-Nr. 2002/5 sowie eine Teilfläche von Flst.-Nr. 2017/27.

5. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des Bebauungsplans „Ermle II“ gelten für den dargestellten Geltungsbereich unverändert und werden nur in den Punkten „§ 4 *Bauweise, überbaubare Flächen*“ sowie „§ 6 *Gestaltung der Gebäuden*“ aufgrund des Bauvorhabens und der aktuellen städtebaulichen Entwicklung geändert und ergänzt.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss

Der Markt Offingen hat in der Sitzung vom 08.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „1. Änderung Bebauungsplan Ermle II und Ermle III“ gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Der Beschluss wurde am 09.06.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auslegung (Offenlage)

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Marktgemeinderat in der Sitzung am 08.05.2017 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans vom 08.05.2017 wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2017 bis einschließlich 20.07.2017 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. Satzungsbeschluss

Der Markt Offingen hat den Bebauungsplan in der Fassung vom nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausfertigung

Die textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Bebauungsplanänderung stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Markt Offingen,

(Siegel)

Thomas Wörz, Erster Bürgermeister

4. In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Satzung und Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Markts Offingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Markt Offingen,

(Siegel)

Thomas Wörz, Erster Bürgermeister