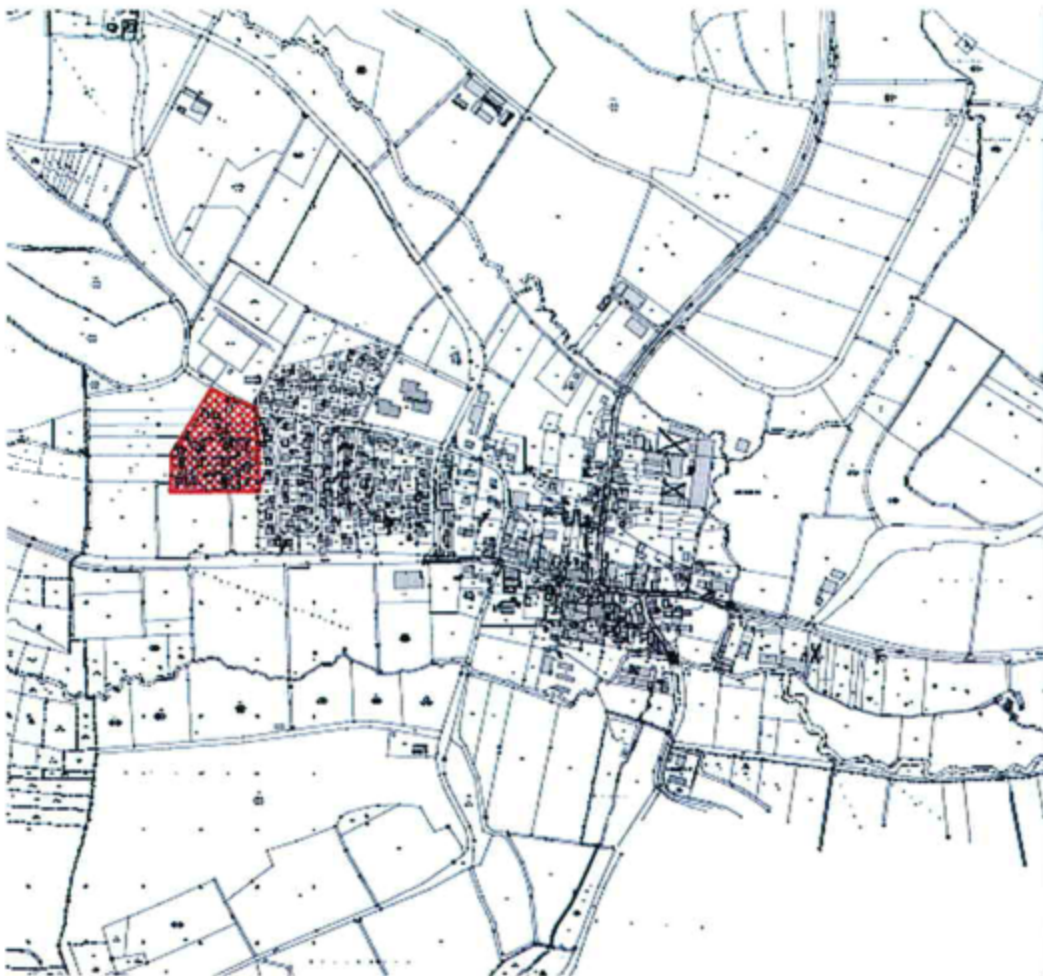




Gemeinde Rauheenebrach

**Bebauungsplan „Am breiten Rain IV“
für den Gemeindeteil Untersteinbach**

3. Änderung



Rauheenebrach, 03.03.2011
Gemeinde Rauheenebrach




Ebert, T. Bürgermeister

Satzung

der Gemeinde Rauhenebrach

über die 3. Änderung des Bebauungsplans

für das Gebiet „Am breiten Rain IV“

im Gemeindeteil Untersteinbach

Aufgrund des § 1 Abs. 3 i.V.m. §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718) hat der Gemeinderat Rauhenebrach in seiner Sitzung vom 12.04.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Am breiten Rain IV“ für den Gemeindeteil Untersteinbach, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text in der Fassung vom 03.03.2011 als

Satzung

beschlossen.

PRÄAMBEL

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am breiten Rain IV“ vom 26.03.1997 für den Gemeindeteil Untersteinbach erfolgt auf folgenden Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der Änderungsplanung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er betrifft folgende Baugrundstücke: 542/3, 541/3, 541/4, 540/5, 539/8, 535/7, 535/8, 535/6, 535/5, 535/4, 535/3, 532/2, 535/1, 539/1, 539/2, 539/3, 539/4, 539/5, 539/6, 540/4, 540/3, 540/2, 540/1, 541/1, 541/2, 542/1, 542/2 und 543/1 Gemarkung Untersteinbach.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Änderungen ergeben sich aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen.

Maß der baulichen Nutzung

Geändert wird:

- II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
zulässig sind E + 1 und E + D
Ausbau eines Untergeschosses zulässig, wenn kein weiteres Vollgeschöß entsteht.
- 0,40** Grundflächenzahl (GRZ)
Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO
- 0,60** Geschoßflächenzahl
Höchstmaß nach § 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 BauNVO i.V.m. Art. 2 Abs. 4 BayBO

Höhenlage der baulichen Anlagen

Angefügt wird:

Bauweise E + 1:
Traufhöhe bergseitig max. 5,70 m ab OK natürliches Gelände

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Wohngebäude

Dach

SD, WD, KWD, PD, ZD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Zeltdach

Für E + D:

SD 38° bis 48°

WD 38° bis 48°

KWD 38° bis 48°

Für E + 1

PD 10° bis 15°

ZD 10° bis 15°

Für DH

SD 38° bis 48°

PD 10° bis 15°

Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung dürfen nur rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

Die Verwendung von unversiegelten Zink- oder Kupferdacheindeckungen wird nicht zugelassen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebundene Anlagen (Indach- oder dachparallele Aufdachmodule bis zu einer Höhe von 15 cm) nicht jedoch in Ständerbauweise zulässig.

III. BEGRÜNDUNG

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet ist der als Bauabschnitt I erschlossene Teilbereich des Baugebietes „Am breiten Rain IV“ für den Gemeindeteil Untersteinbach. Im Norden wird das Planungsgebiet von der Schulstraße (Fl.Nr. 342) begrenzt, im Osten vom Baugebiet „Am breiten Rain III“, im Süden von den noch nicht erschlossenen Grundstücken Fl.Nr. 533, 534/1 und 535, das noch landwirtschaftlich genutzt wird, im Westen vom neugebauten Wirtschaftsweg zwischen der Staatsstraße 2274 und der Schulstraße.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,07 ha.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Im Bebauungsplan „Am breiten Rain IV“ vom 26.07.1997 sind nur die Dachformen Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen von 38° bis 48° zugelassen. Ebenso ist die zweigeschoßige Bauweise nur mit Erdgeschoß und Dachgeschoß erlaubt. Seit der letzten Änderungen haben sich aber die Bauweisen erheblich geändert. Die heutigen Niedrigenergiehäuser werden vielfach in zweigeschoßiger Bauweise mit flachen Pultdächern errichtet. Ebenso wurde der Wunsch nach Zulassung der Bauweise E+1 mit Zeltdachform an die Gemeinde herangetragen.

Planungsziel ist es, durch Umwandlung des Maßes der baulichen Nutzung eine den geänderten Wünschen der Bauherren angepasste Bebauung zu ermöglichen

Alle Änderungen haben keine negativen städtebaulichen und gestalterischen Auswirkungen auf die im Baugebiet bereits errichteten Gebäude.

Die Änderungen berühren auch nicht die Grundzüge der bisherigen Bauleitplanung und können daher in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

3. Inhalte der Planung

Entsprechend der o.g. Zielsetzung wird als Maß der baulichen Nutzung so geändert, dass künftig auch zweigeschossige Gebäude mit flachgeneigten Pult- und Zeltdächern erlaubt sind. Die nunmehr zulässigen Häuser sind nicht höher als die bisher zugelassenen Maximalhöhen bei E+D-Bauweise und Satteldach 48°.

Für die Grundstücke Fl.Nr. 541/3 und 541/4, sowie die Fl.Nr. 535/7, 535/8, 539/8 und 539/7 wird neben der offenen Bauweise auch weiterhin die geschlossene Bauweise mit Doppelhäusern möglich sein. Diese beiden Bereiche sind im Plan durch eine Grenzlinie (sog. „Perlenschnur“) abgegrenzt.

Beim Grundstück Fl.Nr. 542/3 wurde die Doppelhausbebauung in Einzelhausbebauung geändert und gleichzeitig die bebaubare Fläche (Baufenster) vergrößert. Diese Erweiterung der bebaubaren Fläche erfolgt auch für das Grundstück Fl.Nr. 543/1.

4. Erschließung

Die Planänderung erfordert keine zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Rauhenebrach, 18.04.2011
Gemeinde Rauhenebrach



Ebert
1. Bürgermeister



II. PLANZEICHNUNG

3. Änderung des Bebauungsplanes "Am breiten Rain IV" Gemeindeteil Untersteinbach Gemeinde Raahenebrach

WA	II
0,40	0,60
SD 38° - 48° WD 38° - 48° KWD 38° - 48°	○ ○ ○
PD 10° - 15° ZD 10° - 15°	○ ○
	△ △
	E+D E+1



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Baugrenze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3.
Änderung des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Arten der baulichen
Nutzung



private Verkehrsfläche

HINWEISE:

Bestehende Grundstücksgrenze
Flurnummer

Maßstab 1 : 1000
Entwurf vom 03.03.2011
geändert:



Ebert
1. Bürgermeister

Gemeinde Raahenebrach
Hauptstraße 1
Untersteinbach
96181 Raahenebrach
Telefon 09554/92210
Telefax 09554/922121


Verfahrensvermerke

1. Beschluss des Gemeinderates Rauhenebrach zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am breiten Rain IV“ (3. Änderung) am 14.09.2010
2. Bekanntgabe der Änderungen an die betroffenen Bürger gemäss § 13 Nr. 2 Baugesetzbuch am 08.03.2011 mit dem Hinweis, dass zu dieser Änderung bis 08.04.2011 Stellung genommen werden kann.
3. Aufforderung am 15.03.2011 an die berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme.
4. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen am 12.04.2011.
5. Der Gemeinderat hat die vereinfachte 2. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.03.2011 gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch am 12.04.2011 als Satzung beschlossen.
6. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.04.2011 durch Aushang an den Amtstafeln der Gemeinde und durch Abdruck im Gemeindekurier Nr. 4/2011 vom 29.04.2011 amtlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung in der Gemeindeverwaltung im Rathaus Untersteinbach, Hauptstraße 1, 96181 Rauhenebrach, während der allgemeinen Dienststunden aus und kann eingesehen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Rauhenebrach, 02.05.2011
Gemeinde Rauhenebrach


Ebert,
1. Bürgermeister

