

# Gemeinde Möhrendorf

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 16/9 Röhstraße

### - Rechtsplan -



### **1. Ausgangssituation**

Die Gemeinde Möhrendorf hat im Mai 2010 den Bebauungsplan 16/9 Röhstraße als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt September 2010 trat der Bebauungsplan in Kraft. Auf den Flurnummern 505/Tfl., 507, 507/2 und 510 sind einzuhaltende private Zufahrtsbereiche festgelegt sowie zur erhaltende Sträucher und eine Baulinie festgelegt.

Bei der ursprünglichen Planung, war angedacht, die bestehende Hecke teilweise zu erhalten und durch die Baulinie eine gleichmäßige Bebauung zu schaffen.

### **2. Beschlussfassung:**

Der Gemeinderat Möhrendorf hat in der Sitzung am 22.02.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan 16/9 Röhstraße in folgenden Punkten zu ändern:

1. Die Baulinie entfällt. Stattdessen soll sie als Baugrenze nach Norden erweitert werden.
2. Die Festsetzung der zu erhaltenden Sträucher im nördlichen Bereich bei der Böschung entfällt.
3. Die Festsetzung über die festgelegten privaten Zufahrtsbereiche sowie der einzuhaltenden Einfahrtsbereiche entfallen.
4. Die Dachneigung soll anstatt 30-52 Grad nun bereits ab 18-52 Grad zulässig sein. Aufgrund dessen ist eine höhere Wandhöhe notwendig.
5. Die Dachform wird mit versetztem Pultdach in Erscheinungsform eines Satteldaches erweitert.
6. Abgrabungen an der nördlichen Grenze zur Röhstraße (Böschung), die dazu dienen, das Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen sind bis zu 2,50 m erlaubt, jedoch nur bis zum Niveau der Straße.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 16/9 Röhstraße bleiben weiterhin bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Im Vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB soll die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (förmliche Beteiligung) durchgeführt werden.

Im Vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Abgabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4 c ist nicht anzuwenden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und wird gleichzeitig mit der Einholung der

## 1. Änderung Bebauungsplan 16/9 Röhstraße

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhrendorf sind die Grundstücke für das die Bebauungsplanänderung durchgeführt werden soll, bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig.

### **4. Ziele und Zweck**

Wie bereits anfangs erwähnt war angedacht, die bestehende Hecke teilweise zu erhalten. Aufgrund der anstehenden Baumaßnahme zum Ausbau der Röhstraße wurde nun in der Detailplanung ersichtlich, dass große Teile der Hecke betroffen sind. Die Gemeinde Möhrendorf hat bereits einen Antrag auf Rodung der Hecke u.a. im Bereich des Bebauungsplanes 16/9 Röhstraße gestellt. Die Rodung wurde mit Bescheid des Landratsamtes Erlangen-Höchstadt vom 26.01.2011 genehmigt. Die Ausgleichsmaßnahmen hierfür sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen nachgewiesen und ebenfalls Bestandteil des Bescheides. Der Eintrag der Hecke im nördlichen Teil des Geltungsbereiches entfällt.

Dadurch hat die im Bebauungsplan festgelegte Baulinie ihren Zweck verloren. Deshalb ist es auch sinnvoll die Baulinie im Bebauungsplan herauszunehmen und durch eine Baugrenze zu ersetzen, um den Bauherrn zu ermöglichen, die Grundstücke im nördlichen Bereich optimal auszunutzen.

Auf Grund der Detailplanung zum Ausbau der Röhstraße sowie dem o.g. Wegfall der Hecke können die im Bebauungsplan festgelegten Zufahrten entfallen. Sie haben aber unmittelbar von der Röhstrasse zu erfolgen.

Auf Grund der differenzierten Höhenentwicklung des Grundstücks im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zeigt sich bei Detailplanungen zu den Gebäuden, dass geringere Dachneigungen und auch versetzte Pultdächer mit Erscheinungsbild eines Satteldaches gerade in Bezug auf Gebäudehöhen und die Höhenentwicklung entlang der Röhstraße ein angenehmes Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung ermöglichen. Um die Dachform Pultdach (im Erscheinungsbild Satteldach) aus o.g. Gründen zu ermöglichen, soll die maximale Wandhöhe hierfür auf 6,00m festgelegt werden.

### **5. Verfahren**

Durch die vorliegende Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung erfolgt deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Fassung vom 21.02.2011

ssp Architekten, Erlangen

Die Begründung ist Bestandteil des Gesamtplanes 16/9 Röhstraße, welcher seit 01.06.2011 rechtskräftig ist.