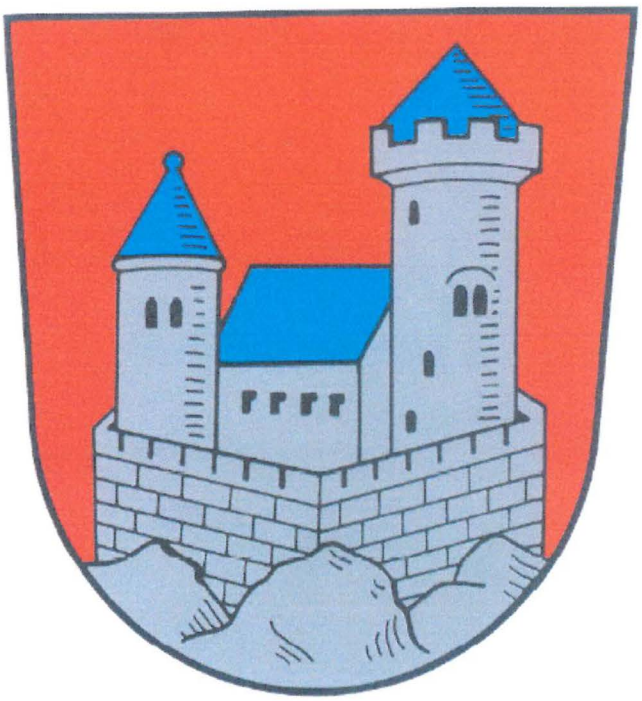
1.Änderung des Bebauungsplanes „Am Försterweg“ der Marktgemeinde Dollnstein

Landkreis Eichstätt



Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Josef Böhm
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/4027
Fax. 08421/5443

1.0 Allgemeines

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen im bezeichneten Gebiet.
Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung. Sie sind Voraussetzung für die Bodenverkehrsgenehmigung, für die Bodenordnung einschließlich Umlegung, für die Enteignung und Erschließung.
Die Änderung von Bauleitplänen wird von der Marktgemeinde Dollnstein in eigener Verantwortung durchgeführt.
Das Verfahren selbst ist in den §§ 8 - 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen und Planungsnotwendigkeiten, nach Abschluss des Verfahrens ist eine Genehmigung im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens gegeben.
(§ 30 BauGB)

1.1 Anlass zur Änderung

Für die Grundstücke Flur Nr. 896/6 und 896/7 liegt ein konkreter Bauantrag vor, der in der vorgelegten Form aber nur genehmigt werden kann, wenn vorab der Bebauungsplan geändert wird. Deshalb hat der Marktgemeinderat von Dollnstein am 11.05.2011 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Försterweg“ der Marktgemeinde Dollnstein gem. § 13 BauGB zu ändern. Ziel der Änderung ist die Schaffung von größeren Baugrundstücken im Bereich der zwei Wendehämmer durch Auflassung der Grundstücksgrenzen sowie die Schaffung von gleichen Verhältnissen im gesamten Plangebiet, um den stagnierenden Verkauf der Grundstücke zu ermöglichen, da ein Bauträger nach der Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit sieht, schnellstmöglich die Grundstücke einer Bebauung zuzuführen.

Luftbild des Bebauungsplanes

1.2 Folgende Änderungen wurden beschlossen:

1.0 Die Flur Nr. 896/4 und 896/3 werden zu einem Grundstück verschmolzen, Grundstück Flur Nr. 896/6 und 896/7 werden zu einem Grundstück verschmolzen, Flur Nr. 896/9 und 896/8 werden zu einem Grundstück verschmolzen und Grundstück Flur Nr. 896/11 und 896/13 werden zu einem Grundstück verschmolzen.

2.0 Die Baugrenzen werden der neuen Situation angepasst.

3.0 Die zulässige Wandhöhe wird bei E + DG und bei E + I + DG mit 7,0 m festgelegt. Die Berechnung der Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und Außenkante Dachhaut. Die Höhe von Dächern und Giebelflächen bleibt bei der Berechnung der Wandhöhe außer Betracht. Bei der Berechnung der Wandhöhe wird die berg- und talseitige Wandhöhe aufaddiert, halbiert und dann mit der zulässigen Wandhöhe verglichen (siehe Schemaschnitte).

4.0 Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung wird mit 20 ° - 38 ° festgesetzt. Für Pultdächer gilt eine Dachneigung < 30 °.

5.0 Die gesamte ehemalige Satzung wurde überarbeitet und den Gegebenheiten angepasst, um eine Genehmigung von Bauvorhaben im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens zu ermöglichen.

6.0 Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl werden wie im rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.
Der Abstand der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen wurde teilweise neu festgesetzt.

1.3 Sonstiges:

Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch das Änderungsverfahren keinen zusätzlichen Bedarf.

2.0 Beachtung der Belange des Naturschutzes:

Naturschutz, Anwendung der Eingriffsregelung, Ermittlung der erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen
Vollzug des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)

Da sich der Umgriff des bisher genehmigten Bebauungsplanes nicht ändert und die Grundflächenzahl und geschossflächenzahl nicht geändert werden, kann auf ökologische Ausgleichsflächen verzichtet werden.

Eichstätt, den 08.11.2011

.....
Böhm, Architekt

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 142921

Dollnstein, den 24. MAI 2012

.....
Harrer, 1. Bürgermeister
der Marktgemeinde Dollnstein