



Gemeinde Wilhelmsdorf

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

3. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 13 „Beethovenstraße“

Entwurf

vom 08. Juni 2018

Begründung

zur Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB,
der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB,
und der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemeinde Wilhelmsdorf

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

**3. Änderung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplan Nr. 13
„Beethovenstraße“**

Begründung

vom 08. Juni 2018



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag der Gemeinde Wilhelmsdorf
Hugenottenplatz 8
91489 Wilhelmsdorf

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

1 VERFAHREN

Der Gemeinderat Wilhelmsdorf hat am 11.12.2009 den Bebauungsplan Nr. 13 „Beethovenstraße“ als Satzung beschlossen. Nach der ersten Änderung des Bebauungsplans im Jahre 2010, hat der Gemeinderat die im vereinfachten Verfahren durchgeführte 2. Änderung des Bebauungsplans am 11.04.2014 als Satzung beschlossen.

Am 13.04.2018 hat der Gemeinderat den Beschluss zur erneuten Änderung des Bebauungsplans gefasst. Weil die in § 13a Abs. 1 des BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a Abs. 2 BauGB geändert werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird abgesehen.

2 ANLASS DER ÄNDERUNG

Nach Fertigstellung des Kinderspielplatzes Fl. Nr. 400/32, Gemarkung Wilhelmsdorf, verbleiben im östlichen Bereich Restflächen, die derzeit brach liegen und als Wohnbaufläche genutzt werden sollen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die gesamte Fl. Nr. 400/32, Gemarkung Wilhelmsdorf als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest und muss geändert werden, um ein Wohnbauvorhaben zu ermöglichen.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung und damit einer Maßnahme der Innenentwicklung.

3 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNGEN

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von ca. 2.466 m² umfasst die Fl. Nr. 400/30 und 400/34, beide Gemarkung Wilhelmsdorf.

4 GEÄNDERTE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die östliche Teilfläche (ca. 1.035 m²) der Fl. Nr. 400/32, Gemarkung Wilhelmsdorf, die ursprünglich als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dargestellt war, wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Dies soll gemäß dem städtebaulichen Konzept, eine Bebauung mit bis zu zwei Einzelhäusern oder alternativ einem Doppelhaus ermöglichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild soll die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden. Hierzu wird die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans zur maximalen Traufhöhe TH durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe FH ersetzt. Als Firsthöhe FH wird das Maß zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert. Die Firsthöhe FH darf maximal 7,90 m betragen.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 BauNVO gilt die Oberkante der Beethovenstraße (Fl. Nr. 400, Gemarkung Wilhelmsdorf) an deren westlicher Grenze zum Plangebiet (Fl. Nr. 400/32, Gemarkung Wilhelmsdorf).

Die Vorgaben zur Grundflächenzahl GRZ von 0,3, zur Geschossflächenzahl GFZ von maximal 0,6 und die Zahl der Vollgeschosse von maximal II bleiben unverändert.

4.3 Bauweise, Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen im Plan bestimmt, die gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Im

Entwurf zur Bebauungsplanänderung werden ca. 462 m² überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die eine Bebauung mit bis zu zwei Einfamilienhäusern ermöglichen.

Das Baufenster wurde so gewählt, dass der gemäß Artikel 6 Abs. 5 BayBO geforderte Mindestabstand von 3,0 m zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze grenzt das Baufenster in Abweichung von Artikel 6 Abs. 5 BayBO an die öffentliche Grünfläche (Spielplatz).

Das bedeutet, dass in diesem Bereich bei Bedarf auf die Grundstücksgrenze gebaut werden darf und die erforderlichen Abstandsflächen auf der öffentlichen Grünfläche liegen. Vor dem Hintergrund der Topographie und des Zuschnitts des Grundstücks, soll so den Bauherren ein angemessener Gestaltungsspielraum bei der Errichtung des Wohngebäudes gegeben werden.

Die Gebäude sollen – wie ursprünglich geplant – in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO errichtet werden. Entgegen der bisherigen Festsetzung, ausschließlich Einzelhäuser zu errichten, sollen im Entwurf zur Bebauungsplanänderung auch Doppelhäuser zugelassen werden, um die Grundstücksflächen optimal ausnutzen zu können.

4.4 Versorgung

Die Trafostation auf der Fl. Nr. 400/34, Gemarkung Wilhelmsdorf, im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche bleibt unverändert.

4.5 Grünflächen

Um die Bebauung der brachliegenden östlichen Teilfläche der Fl. Nr. 400/32, Gemarkung Wilhelmsdorf zu ermöglichen, wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz um ca. 1.035 m² reduziert.

Der bereits fertiggestellte Spielplatz auf der westlichen Teilfläche der Fl. Nr. 400/32, Gemarkung Wilhelmsdorf bleibt unverändert.

4.6 Flächen für Garagen und Carports

Entsprechend der Festsetzung im übrigen Plangebiet des BBP 13, sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ebenso werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Garagen und Carports festgesetzt, um nur an städtebaulich geeigneten Stellen den Bau von Garagen zu ermöglichen.

4.7 Dachgestaltung

Die ursprünglichen Festsetzungen des BBP 13 zur Dachform und zur Dachneigung entfallen.

5 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN

Alle übrigen Festsetzungen bleiben gegenüber dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 13 „Beethovenstraße“ i.d.F. vom 11.12.2014 und den 2010 und 2014 vorgenommenen vereinfachten Änderungen unverändert. Dies betrifft auch die Begründung mit Umweltbericht und die darin enthaltenen Ausführungen zur Eingriffsregelung.

Nürnberg, im Juni 2018