

GEMEINDE EFFELTRICH



AUFHEBUNGSSATZUNG BEBAUUNGSPLAN EFFELTRICH „SÜDWEST“ INKLUSIVE BEGRÜNDUNG

Entwurf

12.11.2018

- A) GRUNDLAGE UND VERFAHRENDURCHFÜHRUNG
- B) EHEMALIGE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES
- C) ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- D) MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- E) UMWELTBELANGE/UMWELTPRÜFUNG
- F) KOSTEN
- G) VERFAHRENSABLAUF

Anlage:

- Planzeichnung des ehemaligen Bebauungsplanes „Südwest“ mit textlichen Festsetzungen
- Planzeichnung mit derzeitigem Luftbild und Katasterauszug
- Umweltbericht Team4 vom 31.10.2018

INGENIEURBÜRO SAUER+HARRER GmbH
Höchstadter Straße 2a, 91330 Eggolsheim
Tel.: 09545/3598050
Fax: 09545/35980599
e-mail: info@sauer-harrer.de

INGENIEURBÜRO
SAUER+HARRER



TEAM 4 landschafts + ortsplanung

guido bauernschmitt • robert enders





Die Gemeinde Effeltrich erlässt folgende Aufhebungssatzung:

A GRUNDLAGE UND VERFAHRENDURCHFÜHRUNG

Der Bebauungsplan „Südwest“ in Effeltrich ist durch Bekanntmachung am 31.10.1975 rechtskräftig. Der Bebauungsplan inklusive der 1. Änderung, soll auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) ersatzlos aufgehoben werden. Das geschieht in diesem Fall in Form einer Textsatzung mit Darstellung des Aufhebungsbereiches.

Da das Verfahren die breite Öffentlichkeit betrifft, wurde auf die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB verzichtet.

Bei der Aufhebung von Bebauungsplänen ist auch eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB zu erstellen. Dieser wird nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erarbeitet und der Begründung beigelegt.

Lage des Geltungsbereiches:



Das Aufhebungsgebiet befindet sich im Westen von Effeltrich, in der Gemeinde Effeltrich im Landkreis Forchheim. Das Gebiet wird im Süden durch die St2242/Erlanger Straße begrenzt und erstreckt sich nach Südwesten in Richtung der bestehenden Bebauung der Baidersdorfer Straße von Effeltrich. Die Fläche beträgt ca. 10,2 ha.

Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke umgrenzt:

Im Norden: 146/2, 1240/9, 1240/12, 1240/10, 1240/7, 1238/6, 1238/20, 1238/10, 1236/2, 1236/3, 1236/1, 1243/1, 1234/3, 1235/7, 1235/19, 1235/5

Im Westen: 136/2, 1246/3, 1246/2, 1246, 1246/1, 146/2

Im Süden: 1216, 1216/1, 1218/2, 1224/4, 1224/5

Im Osten: 1141/7, 1141/2

Der Aufhebungsbereich umfasst folgende dargestellten Flurstücke:



Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen. Der Auftrag zur Erstellung des Umweltberichtes mit Prüfung der Umweltauswirkungen erging an das Büro Team 4 Landschafts- und Ortsplanung in Nürnberg.

Auf der Urkunde des Bebauungsplanes „Südwest“ in Effeltrich erfolgt nach Abschluss der Aufhebungen der Hinweis „Dieser Plan ist aufgehoben“. Das Aufhebungsverfahren wird durch eine eigene Verfahrensleiste (Punkt G) dokumentiert.



B EHEMALIGE ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Planung wurde aufgestellt um eine aufgelockerte Bebauung mit Wohnhäusern zu erreichen. Dazu wurde die im damaligen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche sowie das alte Sportplatzgelände überplant. Diese sollten als Ersatz für die zu reduzierenden Wohnbauflächen nördlich des geplanten Waldfriedhofes dienen.

Die überplante Fläche war damals bereits in Teilen überbaut. Diese wurden in den Bebauungsplan integriert. Es wurde ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Dadurch sollten 95 Bauparzellen geschaffen und durch textliche Festsetzungen geordnet errichtet werden.

Auf Grund der damals bestehenden Straßenzüge wurde das geplante Straßennetz ausgewiesen. Dieses spiegelt die Eigenarten der vorherrschenden Bebauung in Effeltrich wieder.

Die textlichen Festsetzungen mit Bezug zu den Planinhalten können ebenfalls der beiliegenden Anlage entnommen werden. Weiterhin wurden festgesetzt:

Art- und Maß der Baulichen Nutzung:

- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- Grundflächenzahl bei I Vollgeschoss 0,25
- Grundflächenzahl bei II Vollgeschossen 0,20
- Geschossflächenzahl bei I Vollgeschoss 0,30
- Geschossflächenzahl bei II Vollgeschossen 0,45
- Die Anzahl der Vollgeschosse wurde in Richtung Ortsrand mit I Vollgeschoss festgelegt. Innerhalb in Richtung Ortskern wurden II Vollgeschosse zugelassen. Lediglich im Bereich mit L förmigen Grundrissen die sich am Bestand eines Wohnhauses orientieren wurde auch innerhalb des Gebietes nur I Vollgeschoss zugelassen. (siehe Festsetzung im Planteil)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Die Zulässigkeit von Dachgeschossen und Sockelgeschossen
- Satteldächer
 - o Bei I + IS und I als Dachneigung 25° +/- 3°
 - o Bei I + ID als Dachneigung 48 +/- 3°
- Einzelne Häuser innerhalb des Gebietes sind ohne Festsetzung der Dachform und der Dachneigung (siehe Festsetzung im Planteil)
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Baulichen Anlage wird mit höchstens 0,5 m über dem bestehenden Gelände (Bergseite im Ganggelände) festgesetzt. Die Bauvorlagen sind daher mit Geländeprofilen zu versehen.
- Garagen nur eingeschossig, Flachdach oder Dachneigung des Hauptbaukörpers
- Die Flächen für die Garagen mit Zufahrtsrichtung wurden im Planteil festgesetzt



- Einfriedungen sind innerhalb eines Straßenzuges hinsichtlich Art, Höhe, Material und Farbe einheitlich auszuführen. Gesamthöhe gemessen von der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,20 m. Sockel dabei nicht höher als 0,20 m. Material: Straße Senkrecht oder diagonal angeordnete Holzlatten imprägniert, Mauer oder Hecke. Sonst Maschendraht an Eisensäulen mit Heckenhinterpflanzung
- Soweit sich bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen, als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden diese Festgesetzt. Die im Bebauungsplan eingetragenen oder vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Verkehrsflächen:

- Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Flächen für Versorgungseinrichtungen:

- Die Verlegung von Erdkabeln, die der Stromversorgung des Siedlungsgebietes dienen, ist zu gestatten, soweit diese innerhalb der Grundstücke etwa 1,0 m parallel zur Straße liegen.

Grünflächen:

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baum- und Buschgruppen zu gliedern. Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten.

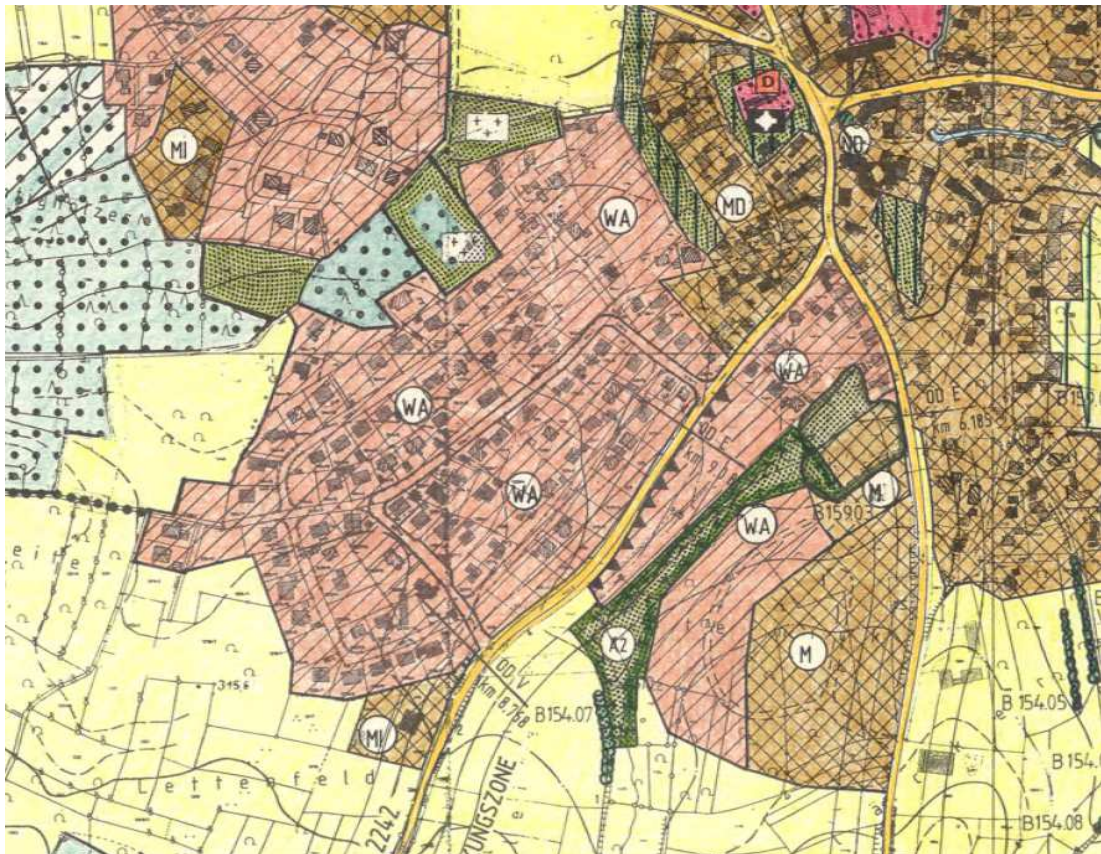
C ANLASS FÜR DIE AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die hohe Anzahl der bereits erteilten Befreiungen ist die Steuerungsmöglichkeit der Bauleitplanung für das Bebauungsplangebiet nicht mehr geben.

Bei einer Bebauungsplanänderung würde lediglich die Option einer völligen Freigabe aller rechtlich zulässigen Gestaltungsmöglichkeiten bestehen, wodurch letztlich kein Planungsbedürfnis mehr besteht.

Da das Plangebiet bis auf einzelne Grundstücke fast vollständig bebaut ist und die angedachte Ordnung im Gebiet durch die bestehende Bebauung geprägt wird, wurde die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen.

Zusätzlich dazu stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Effeltrich für den gesamten Planbereich Wohnbauflächen dar.



Auszug gültiger Flächennutzungsplan im Bereich der Aufhebung.



D MÖGLICHE AUSWIRKUNGEN DER AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich insbesondere die bau- und planungsrechtliche Situation.

Nach Inkrafttreten der Aufhebungssatzung sind Bebauungsmöglichkeiten auf bestehen Freiflächen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das betrifft insbesondere die verbleibenden privaten Freiflächen:

1. Hs. Nr. 17, 19 und 21 in der Straße „Zur Zeile“. Hier können sowohl je ein Einfamilienhaus als auch je zwei Doppelhaushälften mit Satteldach entstehen. Denkbar wäre auch ein L-förmiger Grundriss mit Walmdach
2. Hs. Nr. 4 in der Straße „Bächl“. Hier ist ebenfalls sowohl ein Einfamilienhaus als auch eine Bebauung mit Doppelhaushälften denkbar. Als Dachform ist sowohl Walmdach als auch Satteldach denkbar.
3. Hs. Nr. 5, 10 in der Straße „Lettenfeld“ ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern sowohl mit Walmdach als auch mit Satteldach denkbar.
4. Hs. Nr. 5, 16 und 19b in der Straße „Holzleite“ ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern ebenfalls sowohl mit Walm- als auch mit Satteldach möglich.
5. Hs. Nr. 24 und 16 in der Straße „Kirchenhölzer ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften denkbar. Die Firstrichtung auf der Hausnummer 24 kann auch freier gestaltet werden, da sich die direkt angrenzende Bebauung an keiner der beiden Straßenverläufe orientiert.

Aus der vorgenannten Betrachtungsweise zeigt sich, dass nach Aufhebung der bestehenden Bauleitplanung und bei einer baurechtlichen Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch keine baulichen Überfrachtungen in diesem Ortsteil auch keine Verringerung der bisherigen Bebauungsmöglichkeiten zu befürchten sind, da der überwiegende Teil des Plangebietes bereits bebaut ist. Neubauten auf den möglichen Baulücken haben sich nach Art und Maß in die Umgebung einzufügen. Hierdurch bleibt der dörfliche Charakter auch weiterhin erhalten. Die vorhandenen Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebungssatzung werden landwirtschaftlich bzw. als private Grünfläche und größtenteils als private Gartenflächen genutzt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist entsprechend dem vorgenannten Anlass nunmehr als Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

E UMWELTBELANGE/UMWELTPRÜFUNG

Der Umweltbericht vom 31.10.2018 zur Beurteilung der Umweltbelange bei Aufhebung des Bebauungsplanes wird zur Erstellung des Entwurfes in Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt.



F KOSTEN

Der Gemeinde Effeltrich entstehen Kosten für das Aufhebungsverfahren mit den zu prüfenden Umweltbelangen. Weitere Kosten sind nicht zu erwarten.

Verfasser:

Ingenieurbüro ish, Eggolsheim vom 12.11.2018





G VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat Effeltrich hat in seiner Sitzung am 10.07.2017 eine Absichtserklärung zur Aufhebung beschlossen.

Verfahrensvermerke:

- A) Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 26.02.2018 die Einleitung des Aufhebungsverfahrens beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- B) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 22.05.2018 hat in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 stattgefunden.
- C) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 22.05.2018 hat in der Zeit vom 01.08.2018 bis 03.09.2018 stattgefunden.
- D) Zu dem Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 12.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 02.10.2019 beteiligt.
- E) Der Entwurf der Aufhebungssatzung in der Fassung vom 12.11.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.09.2019 bis 02.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- F) Die Gemeinde Effeltrich hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.20__ die Aufhebungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.20__ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Effeltrich, den __.__.20__

(Gemeinde, Siegel)

.....

(Kathrin Heimann, 1. Bürgermeisterin)

- H) Der Satzungsbeschluss zur Aufhebungssatzung wurde am __.__.20__ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufhebungssatzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Effeltrich, den __.__.20__

(Gemeinde, Siegel)

.....

(Kathrin Heimann, 1. Bürgermeisterin)