

Gemeinde Bibertal – Ortsteil Bühl

Bebauungsplan

"Am Herrenweg, 1. Änderung"

Textliche Festsetzungen und Begründung

Neu-Ulm, 30.09.2024

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen, mit den jeweils bis zum Satzungsbeschluss erfolgten Änderungen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl, S. 796), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

B. Textteil

B.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Deklaratorische Festsetzung

Unberührtheit vorhergehender Festsetzungen: Ergänzend zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Herrenweg, 1. Änderung“ behalten die Festsetzungen des überlagerten Bebauungsplans „Am Herrenweg“, in Kraft seit 31.01.1997, weiterhin ihre Gültigkeit.

B.2 Örtliche Bauvorschriften

Art. 81 BayBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Dachform/Dachaufbauten

Ergänzend zur den Bereits zulässigen Dachformen (SD/PD) sind auch Flachdächer (FD) zulässig

Flachdächer ab einer Größe von 10 m² sind zu begrünen. Ausgenommen sind technische Aufbauten und Dachterrassen mit einem Anteil von maximal 40% der jeweiligen Dachfläche. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke muss mindestens 10 cm betragen. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Dachkante einhalten. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen.

2. Abstandsflächen

Die Berechnung der notwendigen Abstandsflächen richtet sich nach der jeweils aktuell gültigen Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

C. Begründung

C.1 Städtebaulicher Teil

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Eigentümer der Flurstücke Nr. 310/3 und 310/14, Gemarkung Bühl, plant einen eingeschossigen Anbau mit einer Flachdachausbildung an das bestehende Wohn- und Geschäftshaus (Herrenweg 18a)

Aufgrund dessen, dass der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „Am Herrenweg“ als zulässige Dachformen lediglich eine Sattel-, bzw. Pultdachausbildung zulässt ist zur Planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Anbaus die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans notwendig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Herrenweg“ wird über das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2 Planungsrechtliche Ausgangslage

2.1 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan / geplante Ergänzung

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Am Herrenweg" aus dem Jahr 1997. Durch den geplanten Anbau kann die darin festgesetzte Form der Dachausbildung nicht eingehalten werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan wird dabei lediglich um die Dachform eines begrün-ten Satteldachs ergänzt.

Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Am Herrenweg“ be-halten nach wie vor ihre Gültigkeit.

3. Bestandssituation und Umgebung

Das Baugrundstück liegt im südlichen Bereich von Bibertal.

Das Grundstück ist derzeit mit einem 2- geschossigen Wohn- und Geschäftshaus sowie 2 Lagerhallen bebaut.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sowie im weiteren Umfeld befinden sich zumeist 2- geschossige Wohngebäude

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 310/3 und 310/14, Gemarkung Bühl und weist eine Größe von ca. 3.040 m² auf.

4. Grundzüge der Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Architekturbüro StudioDW eine Planung des Anbaus erstellt.

Wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist dabei ein eingeschossiger Anbau .an das be- stehende Wohn- und Geschäftshaus.

Die Dachform ist dabei mit einem begrün-ten Flachdach vorgesehen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Am Herrenweg“, in Kraft seit 31.01.1997 durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen wurde dabei aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan lagegenau in die Planzeichnung übernommen. Eine Anpassung aufgrund der geplanten Baumaßnahmen ist nicht erforderlich.

6. Verfahren, Umweltprüfung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Herrenweg" wird über das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorgesehene Planänderung nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht berührt. Laut § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Zudem wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Eine Überwachung bzw. Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht notwendig.

Die 1. Änderung umfasst nur die im Plan rot gekennzeichneten und in der Begründung angeführten Änderungen. Die nicht von den Änderungen betroffenen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche (Geltungsbereich)	3.040 m ²	100,0 %
--------------------------------	----------------------	---------

Neu-Ulm, 30.09.2024
BfS Zint&Häußler GmbH

Ausgefertigt:
Bibertal, den

Geperth
1. Bürgermeister