

**GEMEINDE
BREITENTHAL
LKR. GÜNZBURG**



**BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
„ALTE WIRTSCHAFT NATTENHAUSEN“**

BEGRÜNDUNG

04. OKTOBER 2010



Auftraggeber:

Gemeinde Breienthal

vertreten durch die 1. Bürgermeisterin
Frau Gabriele Wohlhöfler
Untere Dorfstraße 7
86488 Breienthal

Plan/-

Entwurfsverfasser:

TeamBüro
Markert



Planung für Stadt, Raum und Landschaft

Alte Schule Burg
86470 Thannhausen
Tel. 0 82 81 / 99 94 00
Fax 0 82 81 / 99 94 04 0
Email: info@TeamMarkert.de

Bearbeiter:

M.Sc., Dipl.-Ing. (FH) Bernd Rubelt,
Architekt ByAK

Datum:

Entwurf vom 04. Oktober 2010



INHALTSVERZEICHNIS

A	<u>Begründung zum Bebauungsplan</u>	4
A.1	Verfahren	4
A.2	Anlass und Erfordernis des Bebauungsplanes	4
A.2.1	Geltungsbereich	4
A.2.2	Planungsanlass / Planungserfordernis	5
A.3	Rahmenbedingungen der Planung	5
A.3.1	Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse	5
A.3.2	Öffentliches Recht	6
A.3.3	Privatrechtliche und Eigentumsverhältnisse	6
A.4	Planinhalt	6
A.4.1	Ziele und Zwecke der Bauleitplanung	6
A.4.2	Begründung der Festsetzungen	7
A.4.3	Grünordnung	8
A.4.4	Erschließung	9
A.4.5	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise zum Bebauungsplan	9
A.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
A.6	Flächenbilanz	9
A.7	Rechtsgrundlagen	10



A BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

A.1 VERFAHREN

Der Gemeinderat der Gemeinde Breitenenthal hat am 11. Mai 2009 in öffentlicher Sitzung beschlossen, für das Gebiet an der alten Wirtschaft unterhalb der St. Laurentius-Kirche in Nattenhausen einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Planung gemäß § 13a (1) BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist aus folgenden Gründen anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebiets beträgt lediglich 0,3 ha und setzt eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (1) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird daher wie folgt angewendet:

- Verkürztes Aufstellungsverfahren: Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB angewendet, insbesondere § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB).
- Keine Umweltprüfung: Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen, § 4c BauGB wird nicht angewendet.
- Kein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Da der Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/-Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Der Gemeinderat billigte in seiner Sitzung am 17.05.2010 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.05.2010 und hat beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen sowie die Behörden gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen. Mit der Durchführung der Verfahrensschritte gemäß §§ 3 und 4 BauGB wurde nach § 4b BauGB das TeamBüro Markert (Thannhausen) beauftragt.

A.2 ANLASS UND ERFORDERNIS DES BEBAUUNGSPLANES

A.2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flurstück-Nrn. 51, 52 und 52/2 Gemarkung Nattenhausen. Die Gesamtfläche beträgt etwa 0,3 ha.



A.2.2 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Gemeinde Breitenenthal beabsichtigt für das Areal der leer stehenden alten Gastwirtschaft im Ortsteil Nattenhausen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung zu schaffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

A.3 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

A.3.1 Städtebauliche und landschaftliche Bestandsanalyse

A.3.1.1 Lage im Gemeindegebiet, Erschließung

Das Plangebiet liegt im Kernbereich des Ortsteils Nattenhausen südlich von Kirche und Friedhof St. Laurentius und westliches des Dorfplatzes (Unterdorfer Straße) und ist von einer ländlichen geprägten, dicht bebauten innerörtlichen Gebäudestruktur umgeben. Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen An der Hasel und Unterdorfer Straße.



Abbildung 1: Luftbild des Planungsbereichs

A.3.1.2 Städtebaulicher Bestand

Im Plangebiet befinden sich an der Unterdorfer Straße zwei bestehende Gebäude. Ein giebelständiges, 2-geschossiges Wohnhaus und das traufständig zum Dorfplatz orientierte



Gebäude der alten Wirtschaft. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist unbebaut und wird als Parkplatz, Wendeanlage für die Müllfahrzeuge und als Bolzplatz genutzt.

A.3.1.3 Ökologische und natürliche Gegebenheiten

Die Freiflächen sind z.T. geschottert oder werden als Wiese genutzt. Bäume und Sträucher befinden an der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 1). Es sind nur geringe Höhenunterschiede im Plangebiet vorhanden.

A.3.2 Öffentliches Recht

A.3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal stellt für diesen Bereich eine gemischte Baufläche bzw. eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

A.3.2.2 Baunebenrecht

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des alten Ortskerns Nattenhausen und damit im Umgriff des Bodendenkmals Nr. 7727-0059 der Bayerischen Denkmalliste (untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsteile im Bereich des Altortes von Nattenhausen).

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet liegt die Kirche St. Laurentius. Der Bereich der Kirche ist als Denkmal Nr. D-7-7727-0060 in der Denkmalliste mit der Erläuterung „Mittelalterliche Vorgängerbauten der bestehenden Kirche St. Laurenzius“ eingetragen.

Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

A.3.3 Privatrechtliche und Eigentumsverhältnisse

Planungsbeachtliche Rechte Dritter an den Grundstücken sind nicht bekannt. Bis auf das Grundstück Flst.-Nr. 52/2 sind die Grundstücke im Geltungsbereich im gemeindlichen Eigentum. Über das Grundstück Flst.-Nr. 51 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine 1 kV-Freileitung.

A.4 PLANINHALT

A.4.1 Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsziel ist die städtebauliche Neuordnung und Regelung der technischen Erschließung des Bereichs westlich des Dorfplatzes mit der Entwicklung von zusätzlichen Baugrundstücken. Die geplanten Bauflächen sollen sich städtebaulich und gestalterisch an der umgebenden Bebauung orientieren. Weiterhin sind eine wirtschaftliche Erschließung und eine geringe Versiegelung der Bauflächen planerische Grundlage.

Für das Grundstück Flst.-Nr. 52/2 wird eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen. Weiteres Planungsziel ist die Erweiterung der Friedhofsfläche und die Gestaltung einer Spiel- und Aufenthaltsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Als wesentliches Ortsbildprägende und strukturierende Elemente werden die St. Laurentius-Kirche und der Dorfplatz mit dem Gemeindehaus und der mächtigen Linde in die planerischen Überlegungen mit einbezogen (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Sichtbeziehung Dorfplatz - St. Laurentius-Kirche

A.4.2 Begründung der Festsetzungen

A.4.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird für die Baugrundstücke auf Grund der besonderen innerörtlichen Gemengelage auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Damit kann der baulichen Weiterentwicklung des landwirtschaftlich geprägten Ortes unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen Rechnung getragen werden.

Der Bebauungsplan wird ohne die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO im hinteren Baufeld mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und in den vorderen Baufeldern mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festlegungen mit der Differenzierung dienen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde hinsichtlich einer 2-geschossigen innerörtlichen Bebauung.

A.4.2.2 Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit im Bereich am Dorfplatz ist aus städtebaulichen Gründen mit zwingend 2 Vollgeschossen festgesetzt; im hinteren Grundstücksteil ist eine Bebauung von bis zu 2 Vollgeschossen möglich. Die Wandhöhe darf eine Höhe von 6,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die Oberkante der



Erschließungsstraße nicht um mehr als 30 cm überragen. Sollte auf Grund der Höhenverhältnisse zwischen Straße und vorhandenem Gelände dies unzumutbar sein, kann die natürliche Geländeoberfläche als Bezugskante gelten.

A.4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und orientieren sich am städtebaulichen Konzept und an der Grundstücksaufteilung. Die Festsetzung einer Baulinie zur Unterdorfer Straße ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen erforderlich, um der baulichen Geschlossenheit des Dorfplatz und dem Baudenkmal der St. Laurentius-Kirche Rechnung zu tragen. Mit dieser Maßnahme soll die Sichtbeziehung Dorfplatz-Kirche verbessert bzw. ermöglicht werden.

A.4.2.4 Dachformen

Die Dachform und Firstrichtung werden unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt.

A.4.2.5 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Zum Erhalt des geschlossenen Ortsbildes und aus gestalterischen Gründen wird als Dachform das Satteldach festgesetzt; die Dachneigung kann zwischen 38° und 48° betragen. Dachaufbauten sind zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf maximal 3/5 der Traufbreite betragen. Dachgauben müssen zum Ortgang einen Abstand von 1,50 aufweisen. Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.

A.4.2.6 Nebenanlagen, Carports und Garagen

Carports, Garagen und Nebenanlagen können mit Flachdächern oder mit Satteldächern ausgeführt werden und sind auch außerhalb der Baugrenzen mit einem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der

- der Unterdorfer Straße von mindestens 6,50 m und
- der Straße „An der Hasel“ von mindestens 3,00 m

zulässig.

Die Nebenanlagen sind mit einer Grundfläche von bis zu 15 qm zulässig und dürfen nur erdgeschossig mit einer Firsthöhe von max. 2,50 m über dem natürlichen Gelände errichtet werden. Diese baulichen Anlagen sind in Holzausführung, als Mauerwerksbau mit Holzaufdoppelung oder in Glasbauweise bei Gewächshäusern zu errichten.

A.4.3 **Grünordnung**

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden. Aus stadtgestalterischen Gründen sind zu den öffentlichen Grundstücksflächen nur offene Einfriedungen ohne Sockel mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Die Baugrundstücke sind mit einheimischen Bäumen und Pflanzen zu begrünen.



A.4.4 Erschließung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes ist gewährleistet. Es kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden. Niederschlagswasser ist, soweit auf Grund der Bodenverhältnisse möglich, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

A.4.5 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise zum Bebauungsplan

Es wird hiermit auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. DSchG hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zu Erschließung der Hinterlieger ist eine Durchfahrt von der Straße „An der Hasel“ zur „Unterdorfer Straße“ vorgesehen. Diese Lösung ergibt sich vor allem auch aus dem Umstand, dass die Müllabfuhr bislang auf den ungenutzten Freiflächen wenden konnte und bei einer Bebauung der innerörtlichen Grundstücke die Wendemöglichkeit entfallen würde.

Die Verlängerung der Straße „An der Hasel“ wird in einer Breite von 3,00 m vorgesehen und nur für eine Fahrbahn ausgelegt. Dies soll störenden Durchgangsverkehr in zwei Richtungen vermeiden.

Die Erschließung der Grundstücke und die Erweiterung der Friedhofsanlage erfolgt durch die Gemeinde. Die vorhandene Stromleitung muss ggf. auf Kosten der Gemeinde verlegt werden.

A.6 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich des Bebauungsplans:	2.996 m ²
davon:	
Bauflächen	2.503 m ²
Verkehrsfläche	325 m ²
a) Unterdorfer Straße	155 m ²
b) Erschließungsweg (Verlängerung „An der Hasel“)	170 m ²
Friedhofserweiterung	168 m ²



A.7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) und zuletzt geändert vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S.3316).
- Baunutzungsverordnung Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Planzeichenverordnung Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991 S. 58)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007

aufgestellt: TeamBüro Markert
Nürnberg, den 04. Oktober 2010

gez.

M.Sc., Dipl.-Ing. (FH)
Bernd Rubelt
Architekt ByAK