
Gemeinde Engelthal



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“

Begründung vom

20.04.2022



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES UND ÖRTLICHE SITUATION	1
2. PLANUNGSERFORDERNIS	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. ÄNDERUNGSKONZEPT	4
5. BAUGRENZE, BAUWEISE	4
6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	4
7. GRÜNORDNUNG	5
8. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	5

1. Lage des Planungsgebietes und örtliche Situation

Die Gemeinde Engelthal liegt im Landkreis Nürnberger Land. Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Engelthal der Gemeinde Engelthal. Der Geltungsbereich liegt im nord-östlichen Teil eines an den Altort angrenzenden Wohnbaugebietes. Es umfasst die Fl. Nrn. 350/9 und 324/6, Gemarkung Engelthal, mit einer Fläche von ca. 0,06 ha.

Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“. An den vorliegenden Änderungsbereich grenzen im Südosten und Nordwesten bebaute Bereiche an, die ebenfalls Teil des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes sind. Dieser setzt ein allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen fest. Im Nordosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Änderungsbereich an. Das westlich angrenzende Flurstück wird derzeit ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt.

Westlich des Änderungsbereichs befindet sich der Hersbrucker Weg, der durch ein Wegegrundstück (Fl. Nr. 324/4) mit der Baufläche verbunden ist. Das Gelände des geplanten Änderungsbereichs fällt nach Südosten leicht ab.

2. Planungserfordernis

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine optimierte Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, sowie um flexibleren baugestalterischen Ansprüchen des Vorhabens zu entsprechen.

Auf dem zu ändernden Teilbereich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“ müssen innerhalb des Baufensters für Wohngebäude bisher zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Obergeschoss (E+1) erlaubt bzw. als Dachwohnung ausgeschlossen ist. Weiterhin ist eine Dachneigung zwischen 35° und 38° als zwingend festgelegt.

Eine Befreiung von den Vorgaben der zwingenden Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der festgesetzten Dachneigung ist nicht möglich, da dies den Grundzügen der Planung des geltenden Baukonzeptes widerspricht.

Weiterhin ist durch die Lage der bisherigen Baugrenzen für erdgeschossige Garagen die Zufahrt zum Wohnhaus nur durch eine Verlängerung der Erschließungsstraße möglich, und steht somit einer flächensparenden Grundstückserschließung entgegen. Um das vorgesehene Bauvorhaben zu ermöglichen, müssen somit die bestehenden Baugrenzen geringfügig verändert werden, u.a. müssen Garagen entlang der Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grundstücksabstand errichtet werden können.

Zusätzlich stehen einzelne Festsetzungen zur Bauweise sowie baugestalterischer Vorgaben (Anzahl Geschosse, Dachform, die festgesetzte Art der Dacheindeckung sowie der Geländebezug der Parzelle des Änderungsbereichs etc.) der vorgesehenen Bebauung entgegen. Parallel hierzu wird die zulässige Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 angehoben, um durch den erhöhten Anteil an der Grundstücksfläche die bauliche Nachverdichtung zu unterstützen. Eine Änderung der oben genannten Festsetzungen erfolgt ebenfalls im Rahmen der vorliegenden Änderung.

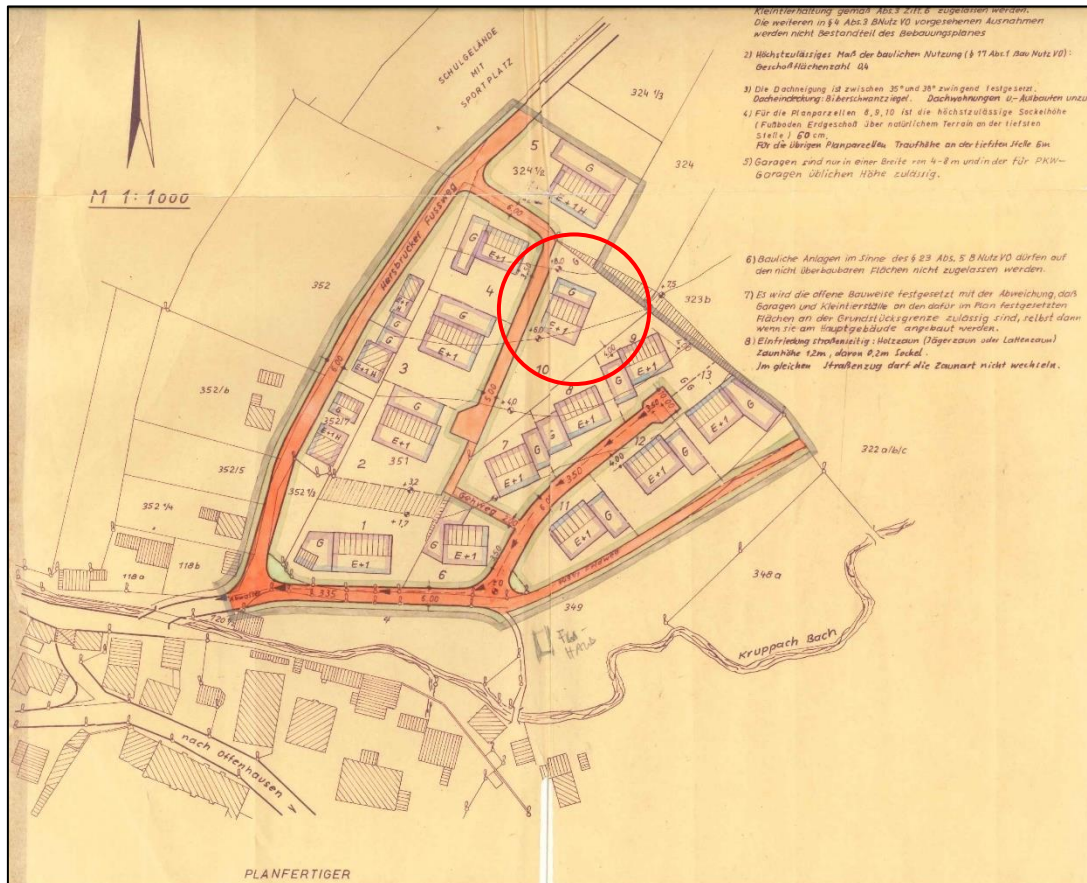


Abb. Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“ aus dem Jahr 1966 (Ausschnitt)

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, ein Bauvorhaben zu ermöglichen, das bisher außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und den Vorgaben zur baulichen Nutzung (v.a. Geschossigkeit) lag. Der Baukörper soll entgegen dem bestehenden Bebauungsplan eingeschossig errichtet werden und an einer weitgehend ebenerdigen Erschließung ausgerichtet werden können. Weiter soll das Hauptgebäude mit Verbindungsbauten gegliedert werden und geringfügig weiter nördlich errichtet werden können. In diesem Zusammenhang wird eine Stellung der Garage ermöglicht, welche besser mit der vorhandenen Geländesituation abgestimmt ist und daher eine optimierte Erschließung ermöglicht.

Hierzu ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“ erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung Engelthals. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegen ca. 0,06 ha Baufläche. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich somit eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 360 qm, diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Engelthal liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung des Landratsamtes Nürnberger Land vom 22.10.1996 vor. Dieser stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar.



Abb. Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“, der 1966 in Kraft getreten ist.

Der bisherige Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 1,7 ha und setzt als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet fest. Als Maß der baulichen Nutzung und wesentliche Vorgabe zur Bauweise wird eine zweigeschossige Bebauung entweder zwingend oder als Höchstmaß festgesetzt.

Der zu ändernde Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 1 ist derzeit unbebaut, lediglich ein kleiner Geräteschuppen ist derzeit in der Grundstücksmitte vorhanden.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 anwendbar.

4. Änderungskonzept

Die Nummerierung der zeichnerischen sowie weiteren, textlichen Festsetzungen der vorliegenden Änderungen entspricht der Nummerierung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“ vom 30.03.1966.

Dies ist sinnvoll, um den Bezug zum rechtswirksamen Bebauungsplan zu ermöglichen und an dessen Regelungstiefe anzuknüpfen. In den übrigen Punkten gilt somit der Bebauungsplan Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“ vom 30.03.1966 unverändert weiter.

5. Baugrenze, Bauweise

Durch das geplante Bauvorhaben auf den Fl. Nrn. 350/9 und 324/6 und die Festsetzung von Baugrenzen (Vergrößerung bzw. Verschiebung des bestehenden Baufensters) kann eine optimierte Grundstücksausnutzung erfolgen.

Die Abmessungen des Baufensters geben den maximalen Gebäudegrundriss wieder. Die Längsausrichtung des Baufenster verläuft parallel zur bestehenden Grundstücksgrenze, und entspricht somit weitgehend der Stellung der benachbarten Baukörper.

Die geänderten Baugrenzen sind so bemessen, dass das bestehende Baugrundstück durch die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Einliegerwohnung effizient genutzt werden kann. Hierzu sind die Baugrenzen nach Süden und Osten so abgegrenzt, dass diese einen Mindestabstand von den bestehenden sowie künftigen Wohnbaugrundstücken einhalten. Zugleich wird durch ausreichenden Abstand der Baugrenze nach Westen hin die Zufahrt zum Unterliegergrundstück Fl. Nr. 350/1 nicht beeinträchtigt.

Ergänzend wurde eine Fläche für Garagen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze festgelegt. Diese befinden sich angrenzend zur nördlichen Gebäudeseite.

6. Weitere Festsetzungen

Um das vorgesehene Bauvorhaben zu ermöglichen, sind Änderungen einzelner Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes hinsichtlich der Bauweise sowie baugestalterischer Vorgaben erforderlich.

Als maßgebliche Änderung wird ein neuer Geländebezugspunkt definiert. Als Bezugshöhe soll die Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) max. auf 380 m Normalhöhennull (NHN) liegen. Dies ist erforderlich, um den bisherigen Geländebezugspunkt (max. 60 cm Sockelhöhe/bzw. EFOK) an der tiefsten Stelle außer Kraft zu setzen, um unnötigen Bodenabtrag zu vermeiden. Die geänderte Höhenlage trägt weiter dazu bei, die Entwässerung auf den Straßenkanal zu gewährleisten. Aufgrund der topografischen

Lage und der Lage im Hang ist dabei weiterhin eine Höhenbegrenzung der Erdgeschossfußbodenhöhe erforderlich, um hangseitig entsprechend hohe Sockel- bzw. Wandhöhen zu vermeiden.

Weiterhin wird die Satteldachbauweise mit entsprechender Dachneigung zwischen 25° und 38° festgesetzt, um eine flacheren Dachausbau zu ermöglichen. Entsprechend wird die Dachdeckung mit Flachdachziegel ermöglicht. Zusätzlich wird festgelegt, dass Dacheindeckungen nur in roter bis rotbrauner Farbe zulässig, sowie glasierte oder engobiierte Dacheindeckungen unzulässig sind, um gestalterisch an das bauliche Umfeld anzuknüpfen. Bei untergeordneten Verbindungsbauten sind zudem auch Flachdächer zulässig.

Die geänderten Vorgaben ermöglichen insgesamt eine größere sowie zeitgemäße baugestalterische Flexibilität.

Für weitere Gestaltungsgrundsätze und Ausnahmeregelungen gelten die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“ weiter.

7. Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 „Östlich des Hersbrucker Fußweges“ vom 30.03.1966 sind keine Vorgaben zur Durchgrünung der Baugrundstücke festgesetzt.

Eine entsprechende Eingrünung im nordöstlichen Teil wird empfohlen, um die landschaftliche Einbindung der Baufläche sicherzustellen. Innerhalb des Grundstücks wird weiterhin eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen wird empfohlen.

8. Umweltschützende Belange

Die Bebauungsplanänderung schafft Baurecht im Innenbereich. Entsprechend ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB bzw. Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz nicht erforderlich. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

Vom Eingriff betroffen ist ein bisher unbebauter Bereich. Hierbei handelt es sich um eine Gartenfläche, die von direkt angrenzender Bebauung umgeben sind. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegt nicht vor.

Die Belange der Umwelt des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Nutzung einer bestehenden Baufläche und die damit verbundene Vermeidung der Ausweisung von neuen Bauflächen in der freien Landschaft berücksichtigt.

Jörg Koffler
M.Sc. Stadtplaner