GEMEINDE
Aicha vorm Wald

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHLOSSBREITEN II" DURCH DECKBLATT 23

ENDAUSFERTIGUNG

A SATZUNG
B BEGRÜNDUNG
C VERFAHRENSBLATT
D LAGEPLAN BESTAND
D LAGEPLAN DB 23

Planstand
20.03.2013
09.04.2013
24.07.2013

Bearbeitung

K-H. Steinbacher
Architekt Dipl.Ing.FH
Schindlweg 14
94154 Neukirchen vorm Wald

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S 1509) hat die Gemeinde Aicha vorm Wald folgende Satzung erlassen:

Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 23 „Aicha vorm Wald – Schlossbreiten II“

§ 1
Geltungsbereich

Die Grundstücke Flurnummer 121/9 und 140/5 in Teilbereichen der Gemarkung Aicha vorm Wald bilden den Geltungsbereich dieser Änderungssatzung.
Die genaue Lage ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000.
Der Lageplan vom 24.07.2013 mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 3
Textliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Aicha – Schlossbreiten II“ v. 09.09.1971 mit folgenden Ergänzungen:

für Parzelle 1 gilt zusätzlich

max. Traufhöhe talseitig:	6,70 m
max. Traufhöhe bergseitig:	3,60 m
Dachneigung:	18 – 28°

bis zu 5 Wohneinheiten möglich

für Parzelle 2 gilt zusätzlich
Wohnen ist ausdrücklich **nicht** zulässig

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Aicha vorm Wald, den 02.12.2013

T. Schuster
erster Bürgermeister

B. Begründung

zum Deckblatt Nr. 23 der Bebauungsplanes „Schlossbreiten II“

Inhaltsübersicht:

1.0. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

1.2 Flächennutzungsplan

2.0. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage

2.2. Gelände

2.3. Erschließung

3.0. Planungshinweise

3.1. Bebauungskonzept

4.0. Verfahren

1.0. Planungsrechtliche Voraussetzung

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat Aicha vorm Wald hat in der Sitzung am 20.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan „Aicha – Schlossbreiten II" in einem Teilbereich zu ändern.
Ziel und Zweck der Änderung ist es, das Gewerbegebiet auf den Parzellen 1 und 2 in ein Mischgebiet umzuwidmen mit der Einschränkung,
dass für Parzelle 2 Wohnen ausnahmsweise nicht zulässig ist.

1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt redaktionell angepasst.

2.0. Beschreibung des Plangebietes

2.1. Lage

Die zu ändernde Fläche liegt in Aicha vorm Wald, an der südöstlichen Ecke des Baugebietes „Aicha – Schlossbreiten II"
Sie wird begrenzt im Norden durch die Grundstücksgrenze des bebauten Grundstückes Flur-Nr. 121/9 und die vorhandene Erschließungsstraße, im Westen durch das Restgrundstück von Flur-Nr. 140/5, im Süden durch die Nordgrenze von Flur-Nr. 140/2, auf dem eine Gewerbehalle steht und im Osten durch die Kreisstraße Kr-PA 26.

2.2. Gelände

Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab.
Die Flur-Nr. 121/9 ist bebaut. Auf der Teilfläche von Flur-Nr. 140/5 befindet sich ein geschotterter Parkplatz mit Stützmauer.

2.3. Erschließung

Die Parzellen 1 ist an die Gemeindestrasse „Schlossbreite" angebunden.
Die Parzelle 2 ist unmittelbar durch die Kreisstraße PA 26 innerhalb des Ortsbereiches erschlossen.

3.0. Planungshinweise

3.1. Bebauungskonzept

Durch die Umwidmung des Gebietes von „GE" auf ein „MI" auf Parzelle 121/9 soll die Möglichkeit geschaffen werden, das vorhandene Wohn- und Geschäftshaus in ein reines Wohnhaus umzubauen.
Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (siehe auch § 4 Baunutzungsverordnung).
Durch die Umwidmung des Gebietes von „GE" zu „MI" auf einer Teilfläche von Flur-Nr. 140/5 (siehe Plan) soll der Bebauungsplan der tatsächlich vorhandenen Situation angepasst werden
(siehe auch § 6 Baunutzungsverordnung).

3.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Geltungsbereich des DB 23 befindet sich innerhalb des Gesamtgeltungbereich des Bebauungsplanes „Schlossbreite II". Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

4.0. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung wesentlich geändert wurden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **20.12.2012** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.04.2013 hat in der Zeit vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 09.04.2013 hat in der Zeit vom 21.05.2013 bis 21.06.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2013 bis 07.10.2013 beteiligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 24.07.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2013 bis 07.10.2013 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Aicha v.W. hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2013 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2013 als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 29.11.2013

(Siegel)

T. Schuster
erster Bürgermeister

7. Die Änderung des Bebauungsplanes "Schlossbreite II" durch **Deckblatt 23** ist am 03.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

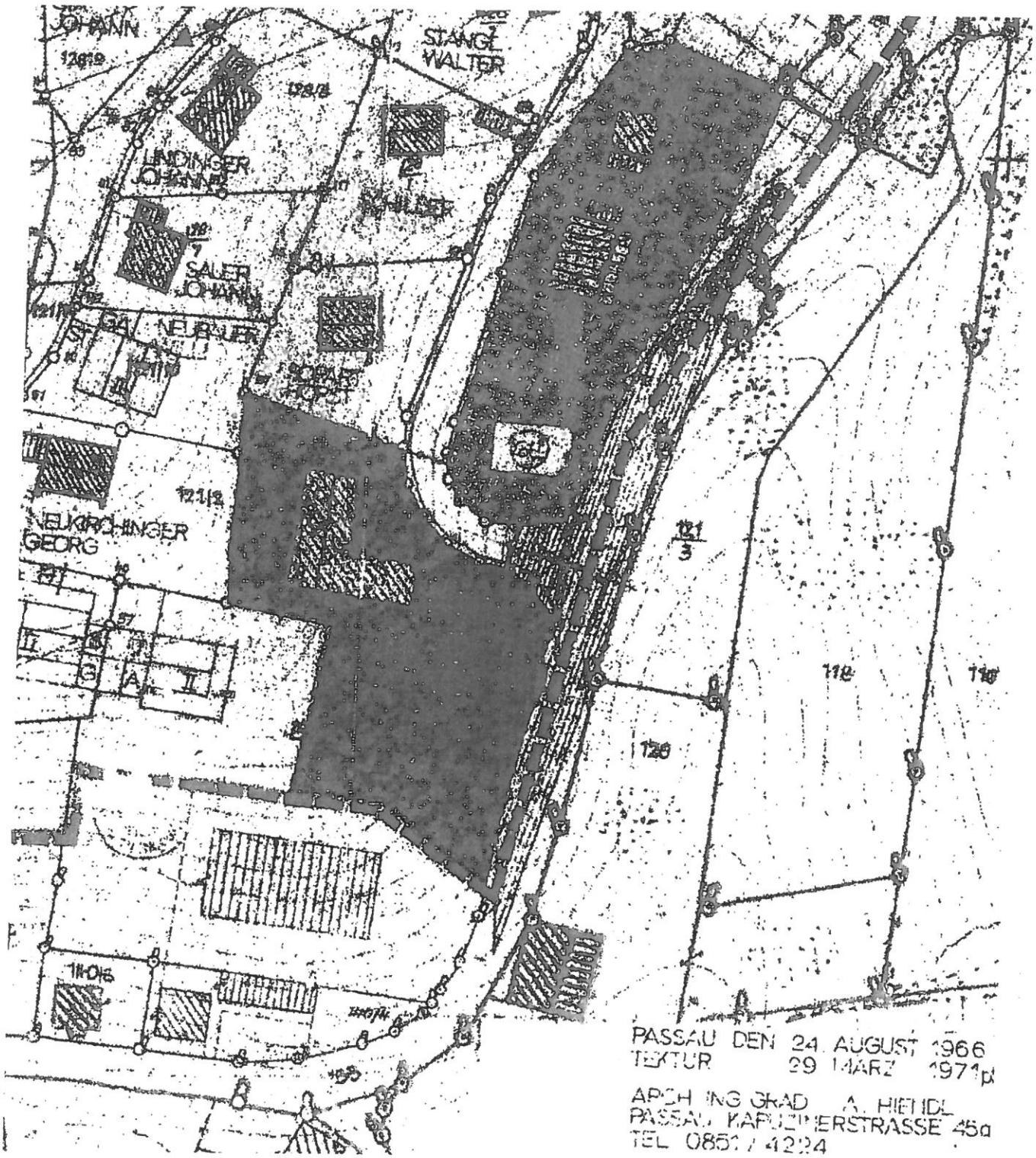
Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

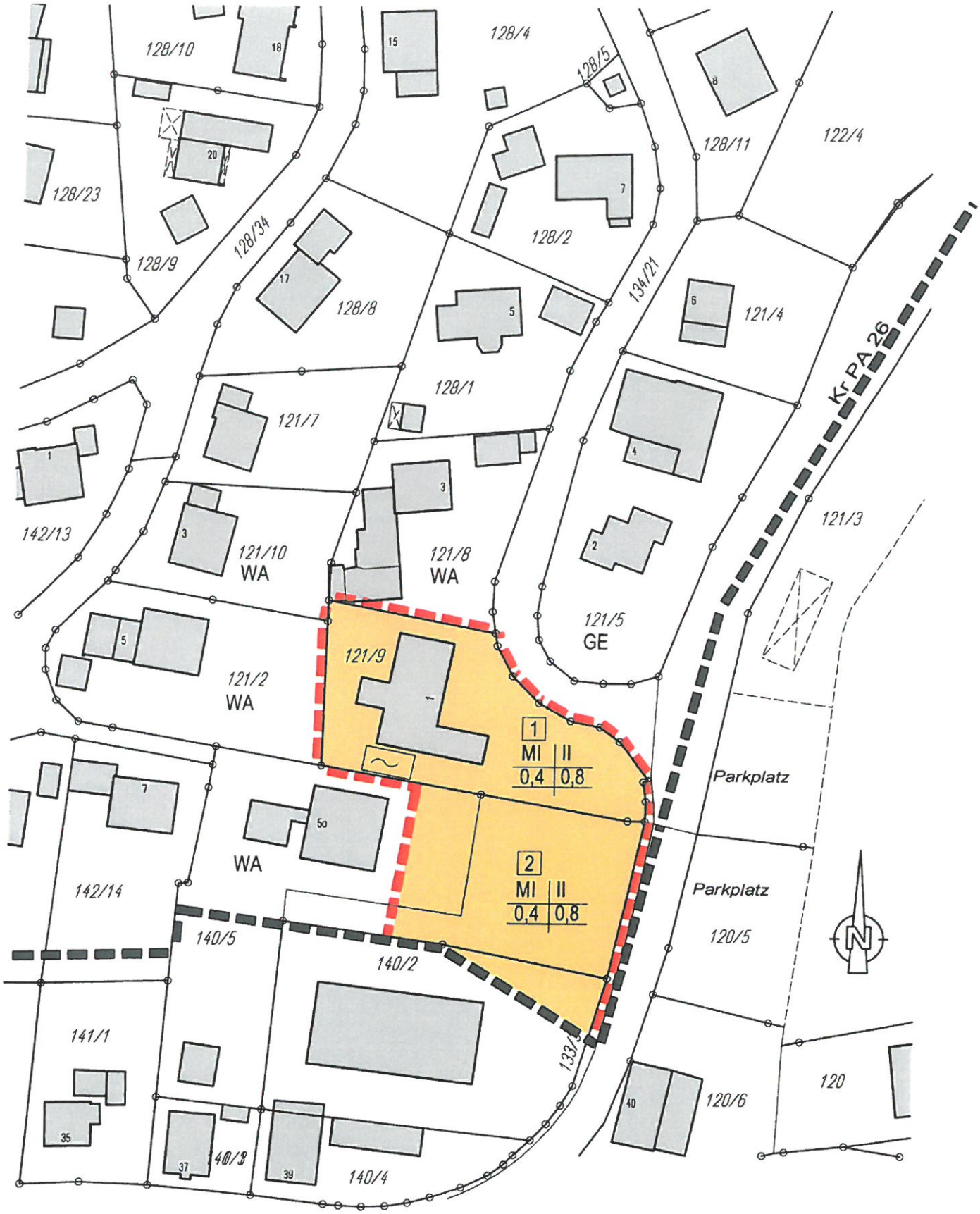
Aicha vorm Wald, den 04.12.2013

(Siegel)

T. Schuster
erster Bürgermeister

D. LAGEPLAN M 1/1000 BESTAND





GE SCHLOSSBREITEN II
DECKBLATT 23
GEMEINDE AICHA VORM WALD

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblatt 23

MI Mischgebiet Deckblatt 23

24.07.2013

architekt k-h.steinbacher, schindlweg 14, 94154 neukirchen vorm wald - tel. 08504/93322 - eMail k-h.steinbacher@t-online.de

Schutzgüter	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren und ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
Boden	nicht betroffen	- keine größere Versiegelung als bisher möglich - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Wasser	nicht betroffen	- keine grundwasserbeeinflusste Fläche, kein Oberflächenwasser - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Klima/Luft	nicht betroffen	- keine Beeinträchtigung durch vorgesehene Bebauung - Wegfall von Gewerbe reduziert mögliche Emissionen
Tiere/Pflanzen	nicht betroffen	- Fläche bereit als Garten genutzt -
Landschaftsbild	nicht betroffen	- bebaute Siedlung - Beitrag zur Vermeidung durch Eingrünung
Mensch	nicht betroffen	- Verringerung der Lärmquellen, Wegfall von Gewerbe - Gebiet bereits bebaut
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen

Die **Abstufungen** werden wie folgt definiert:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterungen und Beispiele
Nicht betroffen	keine Auswirkungen	Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt. Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden oder Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt.
Stufe 1	Umweltauswirkungen sehr geringer Erheblichkeit	Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder das Schutzgebiet weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf oder vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden. Beispiel: Durch intensive Pflanzmaßnahmen im Rahmen der Vermeidung und Verringerung können geringe kleinklimatische Wirkungen weiter vermindert werden.
Stufe 2	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit	Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden. Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe
Stufe 3	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit	Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 4	Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit	Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert.
Stufe 5	Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit	Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden. Beispiel: Flächen für die industrielle Entwicklung lassen Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten.