



# Markt Dentlein am Forst Lkr. Ansbach

## 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 "Frankenstraße"

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB



## Begründung

ENTWURF / Stand: 05.08.2019

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung  
Straßenbau  
Abwasserbeseitigung/  
Wasserversorgung  
Vermessung/Geoinformation

## **1. Anlass und Zielsetzung der Änderung**

Für den Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 7 „Frankenstraße“ in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 1996.

Der genehmigte Bebauungsplan beinhaltet zeichnerische und textliche Festsetzungen, die den Rahmen für eine mögliche Wohnbebauung definieren.

Das Baugebiet wurde im ersten Bauabschnitt ca. zu Hälfte erschlossen und bebaut. Die Restfläche wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt.

Der Markt Dentlein am Forst möchte aufgrund aktueller Nachfragen das Baugebiet im 2. Bauabschnitt erschließen.

Um eine Bebauung im Plangebiet nach den heutigen Vorstellungen und Wünschen der Bauwerber zu ermöglichen, bedarf es einer Überprüfung und Anpassung der planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

In der Architektur wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft verändern sich Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt auch nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei der Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können nach einigen Jahren überholt sein.

Auch die wirtschaftliche und ökologische Entwicklung zum verstärkt energiebewussten, kosten- und flächensparenden Bauen beeinflusst die Umsetzung von Bebauungsplänen.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen.

Unter Beachtung dieser Zielsetzungen ergibt sich die Notwendigkeit, den Bebauungsplan Nr. 7 „Frankenstraße“ den veränderten, architektonischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen anzupassen.

## **2. Erforderlichkeit der Planung**

Der Markt Dentlein a.F. möchte Bauwilligen attraktive Bauplätze für die Realisierung ihres Wohnhauses anbieten. Mit dem Wohngebiet „Frankenstraße“ verfügt die Marktgemeinde über ein Baufächenpotential für ca. 20 Einfamilienhäuser. Mit der Entwicklung dieser Fläche wird die Siedlungsstruktur städtebaulich sinnvoll in dem Bereich zwischen dem Ortskern mit den sozialen Einrichtungen wie Schule, Post, Rathaus usw. und der bestehenden nordwestlichen Wohnbebauung ergänzt.

Hauptsächlich stellen die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ein Vermarktungsproblem dar.

Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist keine Lösung, da sie nur den Einzelfall regelt aber keine allgemeingültigen Regelungen darstellt.

Um eine planungsrechtliche Grundlage für die gewünschte offene Gestaltung der Dachform und Dachneigung zu schaffen, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

### 3. Beschreibung Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.1996

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 4,3 ha.

Das Wohngebiet liegt im westlichen Teil der Gemeinde Dentlein a. F., nördlich der Feuchtwanger Straße und wird wie folgt abgegrenzt:

- im Nordwesten durch die bestehende Frankenstraße, im Nordosten durch das fehlende Teilstück der Frankenstraße einschließlich einer Bauplatzreihe nördlich dieser Straße
- im Osten durch die Grundstücke mit den Flurnummern 66/2, 65, 341 und 342 Gemarkung Dentlein a. F.
- im Süden durch die AN 52 (Feuchtwanger Straße)
- und im Westen durch die bestehende Bebauung entlang der Sudetenstraße

Mit der 1. Änderung wird der Geltungsbereich der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes nicht verändert.

### 4. Übergeordnete Planungen

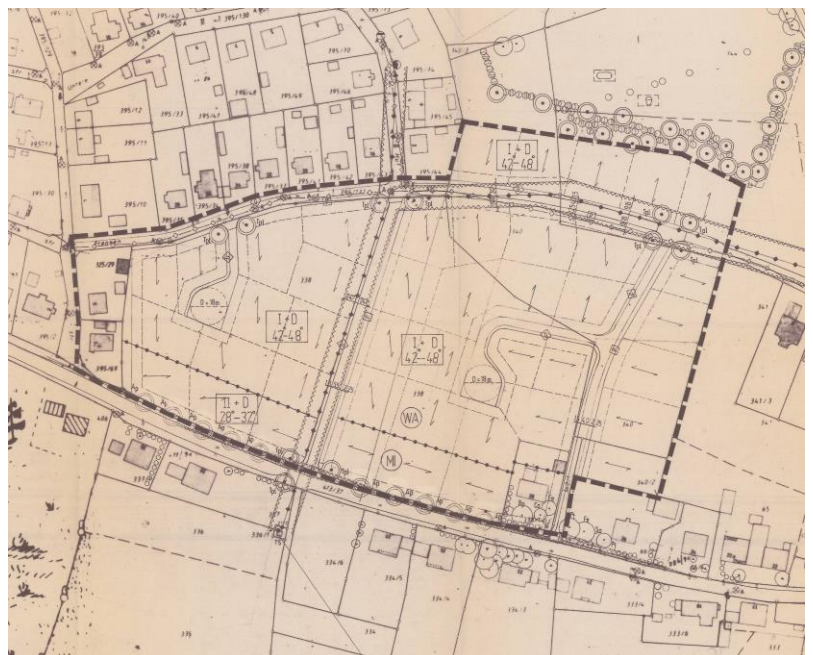
#### Flächennutzungsplan:

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dentlein am Forst wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Damit gilt die gesamte Änderung des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Bestehendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankenstraße“.

Dieser setzt neben den erforderlichen Verkehrsfläche ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen definiert.



## Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Biotope oder Schutzgebiete.

## 5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur die textlichen Festsetzungen. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt.

Der Bebauungsplan trifft derzeit folgende Festsetzungen:

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung:

I + D            1 Vollgeschoss (Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)  
Dachneigung 42° - 48° und Kniestock bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig

e

II + D           2 Vollgeschoss (Erdgeschoss und Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss)  
Dachneigung 28° bis 32° und Kniestock bis zu einer Höhe von 0,35 m zulässig

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Hauptgebäude und die Garagen sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig, die mit roten Tonziegeln oder ähnlich aussehenden Materialien einzudecken sind.

Kniestöcke dürfen in dem mit II+D / 28°-32° bezeichnetem Gebiet nur bis zu einer Höhe von 0,35 m, in dem mit I+D / 42°-48° bezeichnetem Gebiet nur zu einer Höhe von 0,50 m ausgeführt werden, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette.

Dachüberstände sind nur bis zu 0,50 m, Traufüberstände bis zu 0,30m, zulässig.

#### 2.3 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken oder senkrechte Lattenzäune mit einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sichtdreiecke sind von Zäunen freihalten. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

Die senkrechten Latten müssen von der Straße aus gesehen vor der Tragkonstruktion vorbeilaufen, Sockel dürfen höchstens 0,20 m hoch sein.

Die Festsetzung I + D bzw. II + D sind veraltet und entsprechen nicht mehr der aktuellen Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO). **Stattdessen wird die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.**

Ein immer wieder auftretendes Problem sind die zulässigen Dachformen und – Neigungen.

**Unter Berücksichtigung der aktuellen baulichen Entwicklung wird auf die Festsetzung der Dachneigung und Dachform verzichtet, es sind künftig alle Dachformen in beliebiger Neigung bis maximal 48° zulässig.**

Die Festsetzungen zum Kniestock sind nicht mehr zeitgemäß. Im Hinblick auf ein flächensparendes Bauen soll eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Die Begrenzung des Kniestockes auf eine Höhe von 35 bzw. 50 cm läuft dem zuwider.

**Die Festsetzungen zum Kniestock werden gestrichen.**

**Die Festsetzungen zu Dach- und Traufüberständen werden ebenfalls gestrichen.**

**Um eine, unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung harmonisches Bauefüge zu erreichen, wird ergänzend sowohl die maximal zulässige Wandhöhe auf 6,50m als auch die maximal zulässige Gesamthöhe auf 9,50 m begrenzt.**

**Unterer Bezugspunkt ist jeweils angrenzende Erschließungsstraße.**

Neben den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung erscheinen die Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen ebenfalls überholt.

**Ergänzend zu den senkrechten Lattenzäunen sind künftig auch Gabionen, Holzzäune und Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune (zwischen den Grundstücken) zulässig.**

Alle weiteren Festsetzungen bleiben von der Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Bei den Änderungen handelt es sich lediglich um gestalterische Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Gemäß § 13 BauGB kann die Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Schutzgüter nach dem BNatschG sind nicht betroffen.

## **6. Überbauung der Versorgungsleitungen**

Die Hochspannungsleitung wurde mittlerweile rückgebaut und im Bereich der bestehenden bzw. geplanten Verkehrsfläche verkabelt. Die Baugrenzen im Norden wurden entsprechend angepasst.

## **7. Umweltbericht**

Die vor beschriebenen Planänderung haben auf die Belange des Umweltschutzes keine erheblichen Auswirkungen.

Daher wird im hier vorgesehenen vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Frankenstraße“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Damit ist auch die Zusammenfassende Erklärung nicht erforderlich.

## **8. Grünordnung**

Die Änderungen lassen erkennen, dass sich der aus den bisherigen Festsetzungen ergebende Umfang der baulichen Nutzung nur unwesentlich verändert und die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes nicht berührt werden. Es ergibt sich keine Veränderung in der Flächenbilanz. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet somit keine Anwendung.

Aufgestellt:

Herrieden, den 05.08.2019

**Ingenieurbüro Heller GmbH**

.....  
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)  
(Unterschrift)