

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WEIDING
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Weiding-Ost/Gstettenacker –
1. Änderung“**

Verfahren nach § 13 BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Entwurfssfassung: 15.11.2022
Satzungssfassung: 14.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Satzung	3
1 Verfahrensvermerke	4
2 Übersichtslageplan	5
3 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO).....	6

Satzung

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704), erlässt die Gemeinde Weiding die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „**Weiding-Ost/Gstettenacker - 1. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flurstücke Nrn. 295 (TF), 306/1, 306/2, 306/3, 306/4, 306/5, 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, 306/10, 306/11, 306/12, 306/13, 306/14, 306/15, 306/16, 309, 309/1, 309/2, 309/3, 309/4, 309/5, 309/6, 309/7, 309/8, 309/9, 309/10, 309/11, 309/12, 309/13, 309/15, 310 (TF) der Gemarkung Weiding, Gemeinde Weiding, mit einer Gesamtfläche von 28.734,52 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Textliche Festsetzungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Weiding, den 15.02.2023

Daniel Paul

Erster Bürgermeister Daniel Paul



1 Verfahrensvermerke

1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Weiding hat in der Sitzung vom 15.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiding-Ost/Gstettenacker“ nach § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der vom Gemeinderat am 15.11.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 15.11.2022 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2022 bis 30.12.2022 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 21.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2022 bis 30.12.2022 beteiligt.

3. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Weiding hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.02.2023 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Weiding, den 15.02.2023


.....
Erster Bürgermeister Daniel Paul



4. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 14.02.2023 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Weiding, den 15.02.2023


.....
Erster Bürgermeister Daniel Paul



5. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 15.02.2023 am 15.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

Die Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiding-Ost/Gstettenacker“ innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Bebauungsplan „Weiding-Ost/Gstettenacker - 1. Änderung“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 39ff, 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Weiding, den 15.02.2023


.....
Erster Bürgermeister Daniel Paul



2 Übersichtslageplan



Abb.: ALKIS Karte (Tatsächliche Nutzung) mit Lage des Änderungsbereiches (rot), o.M.

3 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und Art. 81 BayBO)

Es gelten die planlichen und textlichen Festsetzungen des mit Bekanntmachung vom 28.10.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Weiding-Ost/Gstettenacker“ (B.Nr. 37.01.11) der Gemeinde Weiding, Landkreis Cham, mit nachfolgend aufgeführten Änderungen und Festsetzungen:

- die Liste der zulässigen Dachformen wird um die Dachform Zeltdach (ZD) ergänzt.
- der obere Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe wird hinsichtlich der ergänzten Dachform konkretisiert.

In allen übrigen Punkten bleibt der rechtsgültige Bebauungsplan vom 28.10.2021 unberührt.

Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie den zulässigen Dachformen des Bebauungsplans „Weiding-Ost/Gstettenacker“ innerhalb des Änderungsbereiches und heben diese auf.

4.2 Maß der baulichen Nutzung¹

4.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Es wird eine Firsthöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und der Oberkante First bzw. Spitze bei Zeltdach.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden an der Traufe bzw. Oberkante der Dachaufkantung (Attika), darf 7,50 m nicht übersteigen.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der zulässigen EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

4.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Hauptgebäude	<p>Dachformen: zulässig sind Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult-, Versetzte Pult- und Flachdächer. Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SD, WD, ZD: I+D: 38° - 44°; II: 20° - 28° • PD, VPD: 12° - 18° • FD: 0° - 5° <p>Nicht zulässig sind Tonnendächer.</p> <p>Dachdeckung: Dachziegel oder Betonstein in Rot- und Brauntönen, schwarz, anthrazit oder grau.</p> <p>Dachgauben/-anbauten: zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p>
--------------	--

¹ Nummerierung entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans „Gstettenacker“ (B.Nr. 37.01.11) vom 28.10.2021

GEMEINDE
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

WEIDING
CHAM
OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Weiding-Ost/Gstettenacker –
1. Änderung“**

Verfahren nach § 13 BauGB

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Straße 4
D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Entwurfassung: 15.11.2022
Satzungfassung: 14.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)	3
1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2 Geografische Lage und Dimension, Flächenbilanz	4
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot	5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4 Verfahrenswahl	5
5 Inhalt der Änderung	6
6 Wesentliche Auswirkungen der Planung	6

Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Weiding-Ost/Gstettenacker“ ergibt sich aus der allgemein bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Weiding.

Der konkrete Anlass ergibt sich aus dem Vorhaben eines Grundstückseigentümers, das den Bau eines Wohngebäudes (Einfamilienhaus) vorsieht.

Eine bauliche Umsetzung des Vorhabens wäre im Rahmen der bisherigen Festsetzungen nicht in vollem Umfang oder nur erschwert möglich - Ausnahmen oder Befreiungen von den bisherigen Festsetzungen wären notwendig.

In der Folge ergibt sich der Änderungsbedarf, der eine Auflockerung der gestalterischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans begründet: Der bislang normierte Zulässigkeitskatalog von Dachformen soll um die Dachform „Zeltdach“ ergänzt werden.

Darüber hinaus, behalten die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans „Weiding-Ost/Gstettenacker“ (B.Nr. 37.01.11) vom 28.10.2021 vollständig ihre Gültigkeit.

Die Gemeinde möchte durch die gegenständliche Änderung zur Entscheidungsfreiheit der Bauherren beitragen und dem individuellen Gestaltungswillen der Bauwilligen Rechnung tragen. Da die gestalterischen Festsetzungen im Hinblick auf die Dachformen bereits Walmdächer zulassen, soll durch die zusätzliche Zulässigkeit von Zeltdächern des Weiteren zur Nachvollziehbarkeit und Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans beigetragen werden, indem auch diese Sonderform normiert wird.

Die geänderte Festsetzung soll unter Wahrung der städtebaulichen Qualität des Baugebiets eine angemessene Flexibilität ermöglichen.

Nachdem sich die gegenständliche Änderung nur auf eine einzelne gestalterische Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weiding-Ost/Gstettenacker“ erstreckt, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet. Aus diesem Grund wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Die vorliegende Änderung ersetzt die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weiding-Ost/Gstettenacker“ im Hinblick auf die zulässigen Dachformen.

Die neuen Regelungen sollen im gesamten Baugebiet Anwendung finden, weshalb die 1. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiding-Ost/Gstettenacker“ umfasst.

Die Änderungsflächen sind bereits vollständig erschlossen und teilweise bebaut.

Zweck der Bauleitplanung ist es, mit den geänderten Festsetzungen weiterhin eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Entwicklung für das allgemeine Wohngebiet zu sichern.

Die regional- und landesplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

2 Geografische Lage und Dimension, Flächenbilanz

Das Gemeindegebiet von Weiding liegt etwas östlich vom Zentrum des Landkreises Cham und grenzt an acht Nachbargemeinden an. Die Ortschaft Weiding liegt rund 9 km nordöstlich der Kreisstadt Cham.

Die Änderungsflächen, Flurstücke Nrn. 295 (TF), 306/1, 306/2, 306/3, 306/4, 306/5, 306/6, 306/7, 306/8, 306/9, 306/10, 306/11, 306/12, 306/13, 306/14, 306/15, 306/16, 309, 309/1, 309/2, 309/3, 309/4, 309/5, 309/6, 309/7, 309/8, 309/9, 309/10, 309/11, 309/12, 309/13, 309/15 und 310 (TF) der Gemarkung Weiding, befinden sich am östlichen Ortsrand von Weiding und sind ca. 400 m vom Ortskern entfernt.



Abb. 1: ALKIS-Flurkarte (DFK) mit Lage der Planungsfläche (rot), o.M.

Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Norden trennt die Gstettenstraße, im Süden die Faustendorfer Straße die Agrarflächen vom Änderungs-Geltungsbereich.

Im Westen schließen sich die wohnbaulich genutzten Siedlungsflächen von Weiding an.

Der Änderungs-Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 2,9 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet (WA)	22.740,39 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.758,46 m ²
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung – Fußweg	300,81 m ²
Öffentliche Grünflächen - Verkehrsbegleitgrün	934,86 m ²
<i>davon Ausgleichsfläche</i>	<i>457,30 m²</i>
Gesamtfläche	28.734,52 m²

Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Die Änderungsflächen werden im Norden über die Gstettenstraße, im Süden über die bestehende Faustendorfer Straße erschlossen. Die beiden Straßen münden westlich in die Kreuzgasse, die den Anschluss an die Kreisstraßen CHA 9 und CHA 55 herstellt.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über die genannten Straßen. Die Gstettenstraße und die weiterführenden Flurwege dienen überdies als Freiraumverbindung im Norden und Osten.

Die Fläche ist von Nordosten (406 m ü.NHN) nach Südwesten (393 m ü.NHN) geneigt.

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen und teilweise bebaut.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Einschränkende Aussagen aus der Landes- und Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Änderung nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im Rahmen der 1. Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Weiding vom 28.10.2021 wird der Änderungsbereich bereits als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (WA) dargestellt.

Der gegenständliche Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Somit findet das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Beachtung und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sind auf Grund der Änderung nicht zu erwarten.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weiding-Ost/Gstettenacker“, der am 28.10.2021 Rechtskraft erlangte. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind darin nach der Art ihrer baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

4 Verfahrenswahl

Nachdem sich die gegenständliche 1. Änderung nur auf eine einzelner gestalterische Festsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Weiding-Ost/Gstettenacker“ (B.Nr. 37.01.11) erstreckt und alle übrigen Festsetzungen unverändert bleiben, werden die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt.

Konkret erfolgt die Ergänzung der Liste der zulässigen Dachformen um die Dachform „Zeltdach“. Da die Zulässigkeit von Walmdächern bereits normiert ist, berührt die Erlaubnis zur Realisierung von Zeltdächern, als Sonderform des Walmdachs, nicht die Grundkonzeption des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfüllt ebenso die weiteren Vorgaben zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nm. 1 bis 3 BauGB wonach

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen dürfen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind.

Die Planänderung entspricht den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Die geänderten Festsetzungen verursachen keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB der betroffenen Eigentümer, da die bisher ausgeübten Nutzungen unverändert möglich sind und sich durch die zusätzliche Gestaltfestsetzung von Zeltdächern hinsichtlich der Privatnützigkeit des Grundstückseigentums keine Einschränkungen ergeben.

5 Inhalt der Änderung

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung wird ausschließlich die Festsetzung zu den zulässigen Dachformen geändert:

- die Liste der zulässigen Dachformen wird um die Dachform „Zeltdach (ZD)“ ergänzt und der obere Bezugspunkt zur Bemessung der Firsthöhe hinsichtlich dieser zusätzlichen Dachform konkretisiert.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die zusätzliche Zulässigkeit von Zeltdächern als zulässige Dachform im Plangebiet, wirkt sich weder auf die Erschließung und technischen Infrastrukturen aus, noch ist aufgrund dessen von der Betroffenheit immissionsschutzrechtlicher Belange auszugehen.

Der Brandschutz ist nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich natur- und artenschutzrechtlicher Belange ergeben sich keine Änderungen. Durch die vorliegende Änderung sind diesbezüglich keine Verschlechterungen zu erwarten.

Denkmalpflegerische Belange sind dadurch ebenfalls nicht berührt.

Planbedingte Entwicklungen ergeben sich durch die gegenständliche Änderung einer gestalterischen Festsetzung lediglich für das Orts- und Landschaftsbild.

Innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Weiding, der durch eine Innenbereichssatzung vom 19.06.1980, zuletzt geändert durch die 8. Änderung am 15.03.2022, festgelegt ist, sind Zeltdächer bereits Teil der Wahrnehmung.

Durch die Zulässigkeit dieser Dachform im Änderungs-Geltungsbereich liegt deshalb keine planungsrechtlich relevante Verunstaltung vor. Der Vollzug der Bauleitplanung (Änderung) führt nicht zu einem Ergebnis das dem Orts- oder Landschaftsbild in ästhetischer Hinsicht grob unangemessen ist.

Die Änderung bewirkt auch keinen ästhetisch unharmonischer Übergang der Bebauung in die freie Landschaft.

Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Ortsbilds ist von der gegenständlichen Änderung deshalb keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten. Trotz der Zulässigkeit von Zeltdächern wird sich die Bebauung in die bestehende und zu erwartenden Wohnbebauung und die sie umgebende Landschaft einfügen.