

571180024

DECKBLATT NR. 2 zum
BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
"Nr. 24 Heuweg"

Die Gemeinde Neuendettelsau erlässt als Satzung

- aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 sowie der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), neu gefasst durch Bek. vom 23.09.2004, BGBl. I 2414, zul. geändert durch Gesetz vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316
- sowie aufgrund des Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. F. der Bek. vom 04.09.1997,
- sowie aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796)

folgendes

DECKBLATT NR. 2 zum
BEBAUUNGSPLAN mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN
"Nr. 24 Heuweg"

Für das Baugebiet „Heuweg“ in Neuendettelsau südlich des Meisenwegs und östlich des Heuweges gilt das vom Planungsbüro Beil, Neuendettelsau, am 05.05.2004 ausgearbeitete und zuletzt durch Deckblatt Nr. 1 am 15.08.2005 geänderte Planblatt, das zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Ziffer 1.5 der **PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN** erhält folgende Fassung:

1.5 ANSCHLUSS AN DAS GELÄNDE - HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Geländehöhe wird abweichend vom natürlichen Geländeverlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt.

Als festgesetzte Geländehöhe gilt die Oberkante des Straßenrandsteins der bestehenden Strasse in der Mitte der Garagenzufahrt des jeweiligen Grundstücks.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 233, am nordöstlichen Rand des Baugebiets, bleibt das natürliche Gelände (= Oberkante bestehender Weg) maßgebend für die Berechnung der Abstandsflächen nach BayBO.

Die Gebäude sind in der Höhe so anzulegen, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OKF) max. 50 cm über der festgesetzten Geländehöhe liegt.

Das vorhandene Gelände ist auf allen Bauparzellen entsprechend dem Straßenverlauf auf Straßenniveau aufzufüllen. Zum freien Feld hin muss diese Geländehöhe innerhalb der vom Bebauungsplan festgesetzten Randeingrünung wieder auf das natürliche Geländenniveau der Grundstücke Fl.Nrn. 238, 239, 2140 und 241 Gemarkung Neuendettelsau abgeköpft werden.

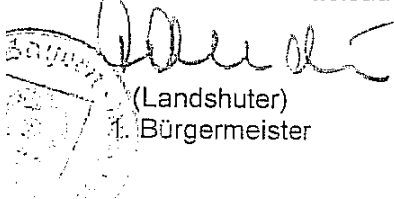
Stützmauern sind zum freien Gelände hin nicht zulässig. Ausgenommen sind Stützmauern, die von der Gemeinde im Zusammenhang mit öffentlichen Straßenbaumaßnahmen errichtet werden.

INKRAFTTRETEN

Das Deckblatt Nr. 2 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Neuendettelsau, 10.07.2006

Gemeinde Neuendettelsau



Rechtskräftiges Exemplar

**Bebauungsplan Nr. 24 „Heuweg“
Änderung durch ein Deckblatt Nr. 2**

B E G R Ü N D U N G

Der seit 29.06.2005 rechtskräftige und am 15.08.2005 bereits durch ein Deckblatt Nr. 1 (rechtskräftig seit 03.11.2005) geänderte Bebauungsplan Nr. 24 „Heuweg“ regelt in Ziffer 1.5 der textlichen Festsetzungen die Höhenlage der Gebäude und den Anschluss der Baugrundstücke an das natürliche Gelände.

Bei Abfassung dieser Satzungsbestimmung war nicht bekannt, dass der Baugrund im Bereich der Erschließungsstraße und in der Folge auch das natürliche Gelände teils bis zu 2 m aufgefüllt werden müssen, um eine Anbindung des Kanals aus dem Baugebiet an einen in der nördlich angrenzenden Falkenstraße bereits vorhandenen Kanal zu ermöglichen.

Da das natürliche Gelände als Bezugsbasis für die Höhenlage der Bauparzellen aufgegeben werden musste, erwies sich die Formulierung in Ziffer 1.5 des Textteils zum Bebauungsplan als nicht mehr tauglich. Eine Beibehaltung der Formulierung hätte sich unmittelbar auf die für die Bemessung der Grenzabstände maßgeblichen Wandhöhen und in der Folge auf die Lage der Gebäude und das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes ausgewirkt.

Um die städtebauliche Zielsetzung der Planung nicht zu beeinträchtigen, wird Ziffer 1.5 der Bebauungsplansatzung neu formuliert.

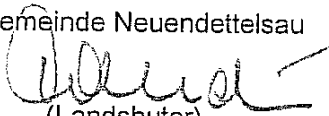
Gegenstand der Änderung ist

- eine Festsetzung der Geländehöhe abweichend vom natürlichen Geländeverlauf.
- die Festlegung der Höhenlage der Gebäude im Bezug zur festgesetzten Geländehöhe.
- die Verpflichtung zur Auffüllung auf allen Bauparzellen sowie
- die Verpflichtung zur Rückführung der durch die Auffüllung erzielten Höhen auf das natürliche Geländeniveau im Grenzbereich des Bebauungsplanes zur freien Landschaft.

Da die Zulässigkeitsvoraussetzungen gegeben sind, wird der Bebauungsplan in einem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Dabei wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Neuendettelsau, 10.07.2006

Gemeinde Neuendettelsau



(Landshuter)
1. Bürgermeister

Rechtskräftiges Exemplar

Verfahrensvermerke

1. Änderung

Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in öffentlicher Sitzung vom 21.08.2006 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 durch ein Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.04.2007 im Amtsblatt Nr. 8 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 2 in der Fassung vom 10.07.2006 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2007 bis 29.05.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Deckblatts Nr. 2 in der Fassung vom 10.07.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.04.2007 bis 29.05.2007 öffentlich ausgelegt.

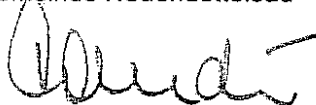
3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neuendettelsau hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.06.2007 das Deckblatt Nr. 2 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.07.2006 als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, den 12. Juni 2007

Gemeinde Neuendettelsau




Landshuter
1. Bürgermeister

4. Bekanntmachung

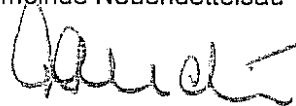
Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 2 wurde am 13.06.2007 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht (Amtsblatt Nr. 12 vom 13.06.2007).

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Nr. 24 ist damit in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Neuendettelsau, den 13. Juni 2007

Gemeinde Neuendettelsau




Landshuter
1. Bürgermeister