Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost", 1. Änderung

Die Gemeinde Röfingen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den Bebauungsplan

"Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult GmbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 08.06.2020 mit redaktionellen Änderungen/Ergänzungen vom 07.09.2020, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

I. ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost" rechtsverbindlich seit ... wird durch diesen Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung geändert.

Die durch diesen Bebauungsplan geänderten Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" vom ... treten nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft. Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Geändert werden die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost" Nr.3 (Erweiterung der Fläche und der zulässigen Nutzungen), Nr.7 (weitere Differenzierung), Nr.8 (Änderung), Nr.9 (Differenzierung und Änderung), Nr.10 (Erweiterung), Nr.11 (Verlegung), Nr.12 (Erweiterung), Nr.13 (entfällt), Nr.14 (entfällt, wird Empfehlung), Nr.15 (entfällt), Nr.16 (Erweiterung), Nr.18 (entfällt), Nr.20 (entfällt), Nr.21 (Erweiterung), Nr.27 (Verlegung), Nr.28 (Vergrößerung) und Nr.28 (Verkleinerung).

Diese Festsetzungen lauten neu wie folgt:

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3. WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(Gilt für den gesamten Geltungsbereich)

7. GH=9,0m — max. zulässige Gebäudehöhe für zweigeschossige Gebäude
Abweichend hiervon ist für Gebäude mit Flachdach und Pultdach eine max. zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig.

GH=11,0m — max. zulässige Gebäudehöhe für dreigeschossige Gebäude
Abweichend hiervon ist für Gebäude mit Flachdach und Pultdach eine max. zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig

Die Gebäudehöhe wird an der Oberkante Dachhaut gemessen. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, Solar- und Photovoltaikanlagen, technische Aufbauten etc. dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

8. Geländeabgrabungen und -aufschüttungen auf Baugrundstücken, die das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände bis zu 1,5 m verändern, sind zulässig, sofern der Geländeverlauf dies erfordert. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Festsetzung für ein hangintegriertes Bauen zu einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte des Bebauungsplanes führen würde.

9. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstücks dient (Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite bei

(1) Gebäuden talseitig der Erschließungsstraße um max. 0,3 und

(2) Gebäuden bergseitig der Erschließungsstraße um max. 1,2 m überschreiten.

(3) Bei sonstigen Gebäuden, die nicht nach (1) bzw. (2) zu betrachten sind und deren Grundstück ein Gefälle aufweisen, darf die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe derjenigen öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Grundstücks dient (Erschließungsstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 1,2 m überschreiten.

Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf grundsätzlich bei (2) und (3) an der Bergseite nicht über das in der Planzeichnung durch Höhenlinien dargestellte natürliche Gelände, gemessen am höchsten Geländepunkt der Gebäudeseite, liegen.

Für die Ermittlung der Wandhöhe für die gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässigen Garagen einschließlich deren Nebengebäude und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten ist nicht die natürliche Geländeoberfläche, sondern die veränderte Geländeoberfläche maßgeblich.

10. ED — offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig

11. Baugrenze

12. 0° - 48° — zulässige Dachneigung für Hauptgebäude

Doppelhaushälften müssen hinsichtlich Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt werden.

13. entfällt

14. entfällt, wird als Empfehlung aufgenommen

15. entfällt

16. Dacheindeckungen sind in naturroten, grauen, anthrazitfarbenen und braunen Farbtönen zulässig

18. entfällt

20. entfällt

21. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt:
WA 1: max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte
WA 2: max. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus, max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte

27. Straßenbegrenzungslinie

28. öffentliche Grünfläche

38. R — Umgrenzung von Flächen für die Regenwasserrückhaltung, Löschwasserbehältnis

Innerhalb dieser Flächen sind Löschwasserbehälter mit mindestens 50 m³ Fassungsvermögen zu errichten.

II. HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Folgende Hinweise, Empfehlungen und nachrichtliche Übernahmen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan geändert:
Nr. 5 (Erweiterung), Nr. 6 (Aktualisierung), *Nr. 7 (vorliegend der Vollständigkeit halber aufgeführt - ohne Änderung)* und Nr. 9 (entfällt)

5. empfohlene Firstrichtung für Haupt- und Nebengebäude

6. 486.61 × — Höhenkote Deckenhöhe Fahrbahn in Metern über NN (müNN), Ausführungsplanung, Degen&Partner, April 2018

7. 487 — Höhenlinie-/koten in müNN, Bestandsgelände (Vermessung Kling Consult, April 1995)

9. entfällt

HINWEIS

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Beurteilung von Bauvorhaben udgl. sowohl der Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost" als auch der Änderungsbebauungsplan "Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung heranzuziehen sind.

Bezüglich der räumlichen Differenzierung der Festsetzung zur Erdgeschossrohfußbodenhöhe (Festsetzung Nr. 9 (1), (2) und (3)) wird zusätzlich auf die Abbildung 1 in der Begründung Kap. 3 verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Röfingen hat in seiner Sitzung vom 28.04.2020 die Änderung des Bebauungsplanes "Kirlesberg-Ost"("Kirlesberg-Ost" - 1. Änderung) beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2020 wurde mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB innerhalb angemessener Frist vom 15.07.2020 bis 17.08.2020 in der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Änderungsbebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2020 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB innerhalb angemessener Frist vom 15.07.2020 bis 17.08.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Röfingen hat mit Beschluss vom 07.09.2020 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Röfingen, den 18.09.20 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

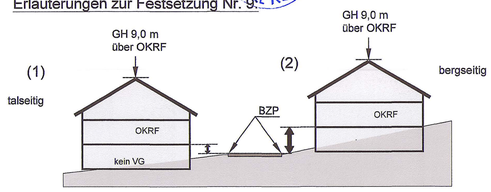
Der Änderungsbebauungsplan wurde ausgefertigt am 18.09.20

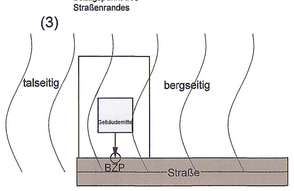
Röfingen, den 18.09.20 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

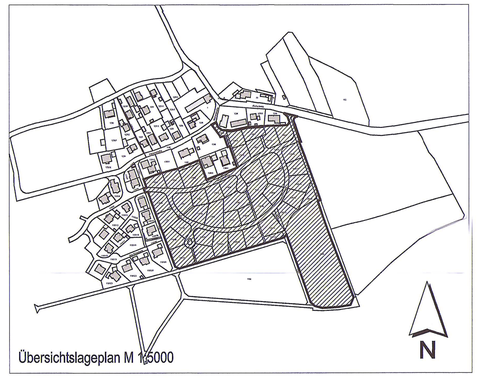
Der Satzungsbeschluss zu dem Änderungsbebauungsplan wurde am 21.09.20 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Änderungsbebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Röfingen, den 21.09.20 (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Erläuterungen zur Festsetzung Nr. 9:







INDEX C		
INDEX B		
INDEX A	redaktionelle Änderung/Ergänzung Hinweis auf Kap. 3, Abb. 1 der Begründung	07.09.2020

PROJEKT

Bebauungsplan "Kirlesberg-Ost", 1. Änderung Gemeinde Röfingen

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Röfingen

Augsburger Str. 60
89365 Röfingen

PLANER

Kling Consult GmbH

Burgauer Str. 30 · 86381 Krumbach
Tel.: +49 8282 994 - 0 · Fax: +49 8282 994 - 110
KC@klingconsult.de · www.klingconsult.de

PLANART

BEARBEITET:	SD	08.06.2020
GEZEICHNET:	BSW	08.06.2020
GEPRÜFT:		
MASSSTAB:	1 : 1000	

2764-405-KCK

Druckdatum: 17.09.20
DIN A1 (841x594mm = 0,50 m²)
Dateiname: S:\2764-405\KCK\ BBP Areal Kirlesberg\Cad_Plotfreigabe\00 TECHNIK 405\03 TB\Auto\CAD\2764-405-KCK_BBP_genPlotdatasorg_dwg, Layout: A1