

# STADT ABENBERG



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 20

### „HOCHREUTHSTRASSE“

#### BEGRÜNDUNG

4. Ausfertigung

i. d. F. vom 22.06.2015

**KLOS**  
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung  
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt  
www.ib-klos.de  
Fon: 09175 / 7970 - 0  
Fax: 09175 / 7970 - 50  
Email: info@ib-klos.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Erfordernis der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2 Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Beschreibung des Planungsgebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Erläuterung und Begründung der Änderungen.....</b>	<b>4</b>
<b>5 Natur- und Artenschutz.....</b>	<b>5</b>
<b>6 Aufstellungsvermerk.....</b>	<b>6</b>

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat der Stadt Abenberg hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 20 „Hochreuthstraße“, rechtsverbindlich geworden mit Bekanntmachung vom 04.04.2012, angeheftet am 11.04.2012, in einem Teilbereich zu ändern. Anlass sind die von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Gestaltungswünsche eines Bauunternehmens, das auf dem Flurstück Nr. 906/7 ein Mehrfamilienhaus errichten möchte. Die Stadt Abenberg ist prinzipiell gewillt, diese Gestaltungswünsche zu gestatten – eine Bauvoranfrage wurde vom Stadtrat entsprechend positiv beschieden. Laut Aussage des Landratsamtes Roth ist jedoch insbesondere die gewünschte Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von bisher II auf III als eine erhebliche Abweichung von den Grundzügen des Bebauungsplans zu werten, so dass eine Befreiung von dieser Festsetzung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden kann. Die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens ist somit nur über eine Bebauungsplanänderung zu erzielen.

## 2 Verfahren

Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Hochreuthstraße“ gilt der im Planausschnitt dargestellte Geltungsbereich, der nur die Parzelle 1 als Teilfläche des ursprünglichen Geltungsbereichs umfasst (vgl. Abbildung 1 und Satzung mit integriertem Planblatt). Im Übrigen behält der Bebauungsplan Nr. 20 „Hochreuthstraße“ (Planblatt, Begründung und Umweltbericht i. d. F. vom 22.09.2011, Satzung i. d. F. vom 03.08.2011), in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 04.04.2012, angeheftet am 11.04.2012, seine volle Gültigkeit.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Die Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB wurden geprüft und sind erfüllt: Weder begründet die Bebauungsplanänderung eine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Stadt Abenberg weist darauf hin, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

## 3 Beschreibung des Planungsgebiets

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Hochreuthstraße“ umfasst das Flurstück Nummer 906/7 in der Gemarkung Abenberg, Stadt Abenberg, Landkreis Roth. Die Gesamtfläche des Änderungsbereichs beträgt 1.020 m<sup>2</sup> (= rund 0,1 ha).

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 20 „Hochreuthstraße“. Die betroffene Parzelle 1 liegt unmittelbar an der Hochreuthstraße und grenzt im Norden und Westen an die bestehende Bebauung außerhalb des Bebauungsplans „Hochreuthstraße“ an. Das Baugebiet „Hochreuthstraße“ umfasst 7 Bauparzellen und ist zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans zu etwa zwei Dritteln bebaut.

Abbildung 1 zeigt den Änderungsbereich im räumlichen Zusammenhang des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 20 „Hochreuthstraße“.

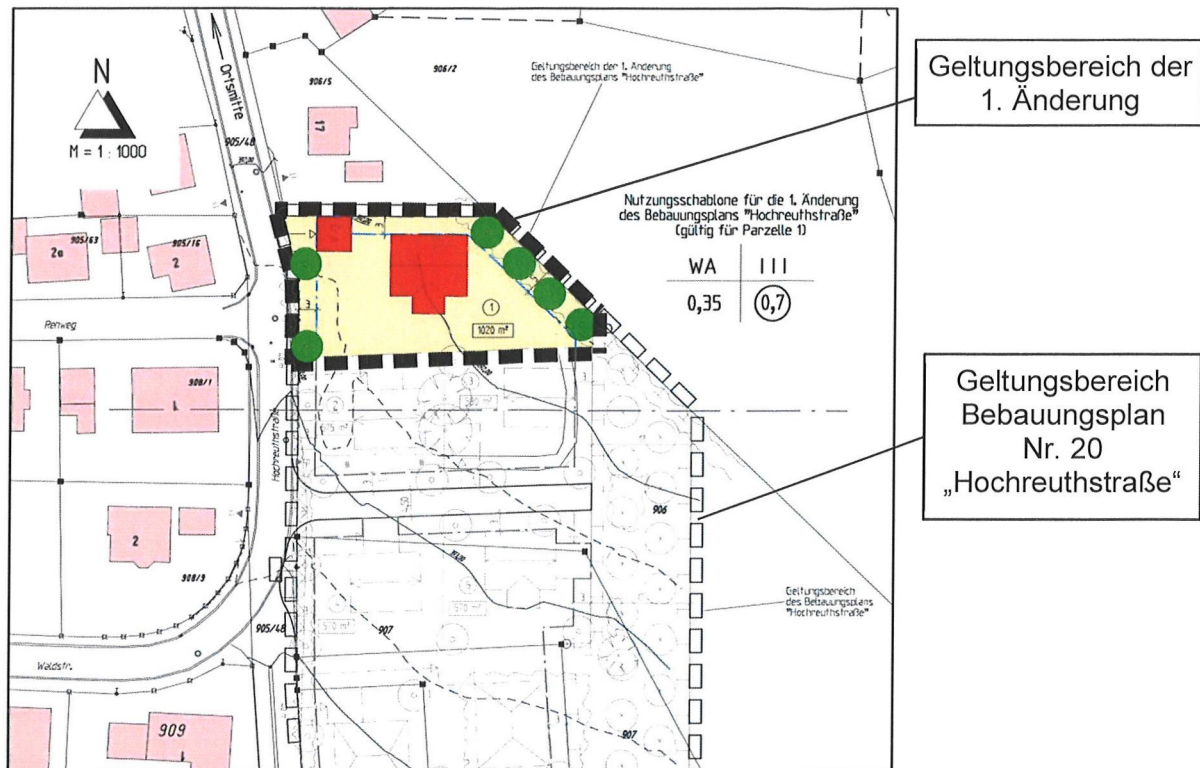


Abbildung 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Hochreuthstraße“, Stadt Abenberg (ohne Maßstab)

## 4 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Der Bebauungsplan Nr. 20 „Hochreuthstraße“ aus dem Jahr 2012 war ursprünglich auf eine Bebauung mit insgesamt 7 Ein- bis Zweifamilienhäusern ausgelegt. Für die innerhalb des Änderungsbereichs gelegene Parzelle 1 plant ein Unternehmer die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen. Ein entsprechendes Konzept wurde vom Stadtrat der Stadt Abenberg im Rahmen einer Bauvoranfrage geprüft. Nach Beratung und Anpassung des Konzepts hält die Stadt Abenberg die gewünschte Bebauung für städtebaulich vertretbar und sieht keinen Widerspruch zu den grundlegenden Zielen des ursprünglichen Bebauungsplans. Da in Abenberg zudem eine Nachfrage nach kleineren Eigentumswohnungen gegeben ist, hat der Stadtrat entschieden, dem Bauvorhaben zuzustimmen. Das Vorhaben weicht allerdings in mehreren Punkten von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans ab, so dass laut Aussage des Landratsamtes Roth die Genehmigungsfähigkeit nur im Zuge einer Bebauungsplanänderung herzustellen ist. Im Nachfolgenden werden die zu ändernden Festsetzungen im Einzelnen erläutert.

### GRZ / GFZ

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,35 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,7 erhöht. Die Vergrößerung der überbaubaren Fläche ist nötig, um das Gebäude in der geplanten Größe zu realisieren.

### Firsthöhe

Die maximal zulässige Firsthöhe über Gelände in Gebäudemitte wird von bisher 9,50 m auf 9,70 m erhöht, um ein geringfügig höheres Gebäude mit insgesamt 3 Vollgeschossen zu

ermöglichen. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der geringfügigen Erhöhung nicht zu erwarten.

#### *Zahl der Vollgeschosse*

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird von II auf III erhöht. Hierdurch wird auch im zweiten Obergeschoss eine effiziente Raumausnutzung mit Anlage von zwei geräumigen Wohnungen möglich.

#### *Garagen, Stellplätze und Nebengebäude*

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude werden im Geltungsbereich der 1. Änderung – abweichend vom ursprünglichen Bebauungsplan „Hochreuthstraße“ – auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dies ist nötig, um die erforderliche Zahl der anzulegenden Stellplätze auf dem Grundstück sinnvoll und straßennah unterzubringen.

#### *Zahl der anzulegenden Stellplätze*

Abweichend von Ziffer 2.3.1 der ursprünglichen Satzung sind für Mehrfamilienhäuser mit mehr als drei Wohneinheiten nur noch mindestens 1,5 anstatt bisher 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Dies ist dadurch begründet, dass Bewohner kleinerer Eigentums- oder Mietwohnungen häufig nur einen Pkw besitzen. Darüber hinaus wäre die Anlage von 12 Stellplätzen auf dem Grundstück nur schwer zu realisieren und auch aus gestalterischen Gründen nicht wünschenswert.

#### *Dacheindeckungen*

Ziffer 3.2 Satz 3 der ursprünglichen Satzung lautet „Als Dacheindeckung sind alle geeigneten Materialien (Ziegel, Blechdeckung) in naturroten und grauen Farbtönen zulässig.“. Zur Klarstellung wird in der Änderungssatzung ergänzt, dass auch Foliendächer als Dacheindeckung zulässig sind.

Abgesehen von den genannten Änderungen behält der Bebauungsplan Nr. 20 „Hochreuthstraße“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 04.04.2012, angeheftet am 11.04.2012, seine volle Gültigkeit.

## **5 Natur- und Artenschutz**

Im Geltungsbereich und der direkten Umgebung sind weder Schutzgebiete ausgewiesen noch Flächen in der amtlichen Biotopkartierung erfasst.

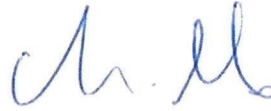
Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 „Hochreuthstraße“ abgearbeitet. Da die geplanten Änderungen lediglich gestalterische Aspekte umfassen und keine Erweiterung des Geltungsbereichs beinhalten, ist eine erneute Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Ebenso werden durch die gestalterischen Änderungen keinerlei Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Arten berührt. Eine Beeinträchtigung gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) aufgrund der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann damit ausgeschlossen werden. Bei ordnungsgemäßer Durchführung der Planung werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgelöst.

## 6 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 „Hochreuthstraße“ wurde ausgearbeitet vom

Ingenieurbüro  
Klos GmbH & Co. KG  
Alte Rathausgasse 6  
91174 Spalt



---

Manfred Klos, Dipl.-Ing.

Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadt Abenberg:

aufgestellt: 22.06.2015

geändert:



---

W. Bäuerlein, 1. Bürgermeister