



Gemeinde Frensdorf

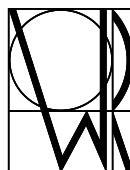
Landkreis Bamberg

1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinachfeld“ in Frensdorf

Begründung

in der Fassung vom 20.09.2022

Bearbeitung:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**GEMEINDE FRENSDORF
LANDKREIS BAMBERG**

**1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
„STEINACHFELD“
IN FRENSDORF**

BEGRÜNDUNG

IN DER FASSUNG VOM 20.09.2022

Inhalt

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
3. Planungsrechtliche Situation	5
3.1 Verfahren	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
3.3 Bebauungsplan „Steinachfeld“	6
4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	6
4.1 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2 Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen	6
5. Hinweise zu erneuerbarer Energien und Altlasten	7

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat von Frensdorf hat am 18.05.2022 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinachfeld“ in Frensdorf aufzustellen.

Für den Bereich besteht schon ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Steinachfeld“ aus dem Jahr 2017. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden Änderungen einzelner textlicher Festsetzungen veranlasst. Damit will die Gemeinde für die Bauherrenschaft eine höhere Gestaltungsfreiheit erlangen und trotzdem soll die städtebauliche Ordnung gewahrt bleiben und ein einheitliches Erscheinungsbild garantiert werden. Des Weiteren werden aus Sicht der Gemeinde die textlichen Festsetzungen sinnvoll ergänzt.

Der konkrete Anlass für die 1. Änderung des o. g. Bebauungsplanes ist notwendig, da viele Bauwillige eine zeitgemäße Bauart wünschen. Mittlerweile hat die Gemeinde Erfahrungen und Erkenntnisse aus den umgesetzten Baugebieten im „Kerntner Feld“ sammeln können und passt nun mit dieser Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan an. Ziel der Gemeinde ist es im Baugebiet „Steinachfeld“ ähnliche Bauvorhaben zuzulassen, die ein modernes Bauen wie in dem nördlich angrenzenden Baugebieten „Kerntner Feld“ ermöglicht. Beispielsweise sind hier Wohngebäude mit Flachdächern und zwei Vollgeschossen (Gebäude mit zwei Vollgeschossen mit voller Wandhöhe) realisiert worden.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Frensdorf entstand 1978 durch die Zusammenlegung der Gemeinden Birkach, Frensdorf, Herrnsdorf und Reundorf.

Die Gemeinde Frensdorf ist ca. 10 km südlich des Oberzentrums Bamberg entfernt.

Das Bebauungsplangebiet „Steinachfeld“ liegt am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Frensdorf. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Steinachfeld“ in Frensdorf und beträgt eine Fläche von ca. 12 325 m². Nur die im Osten angrenzende Ausgleichsfläche ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes ausgenommen. Mit der Sonderung bzw. Umlegung durch das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ist der Geltungsbereich neu aufgeteilt worden und die neu entstandenen Grundstücke mit neuen Flurstücksnummern versehen worden. Der Geltungsbereich umfasst somit folgendes Gebiet mit den neuen Flurstücksnummern 370/4, 370/5, 370/6, 370/7, 370/8, 370/9, 370/10, 370/11, 370/12, 370/14, 370/15, 370/16, 370/18, 370/19, 370/20, 370/21 und 370/22 in Frensdorf (alle Gemarkung Frensdorf) und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch Bebauung, ein Regenrückhaltebecken und das Baugebiet „Kerntner Feld“
- im Osten durch ein Heckenbiotop mit angrenzenden Wald und die Ausgleichsfläche
- im Süden durch eine Grünfläche mit Gehölzbestand
- im Westen durch einen angrenzende Bebauung nach dem bestehenden Wirtschaftsweg

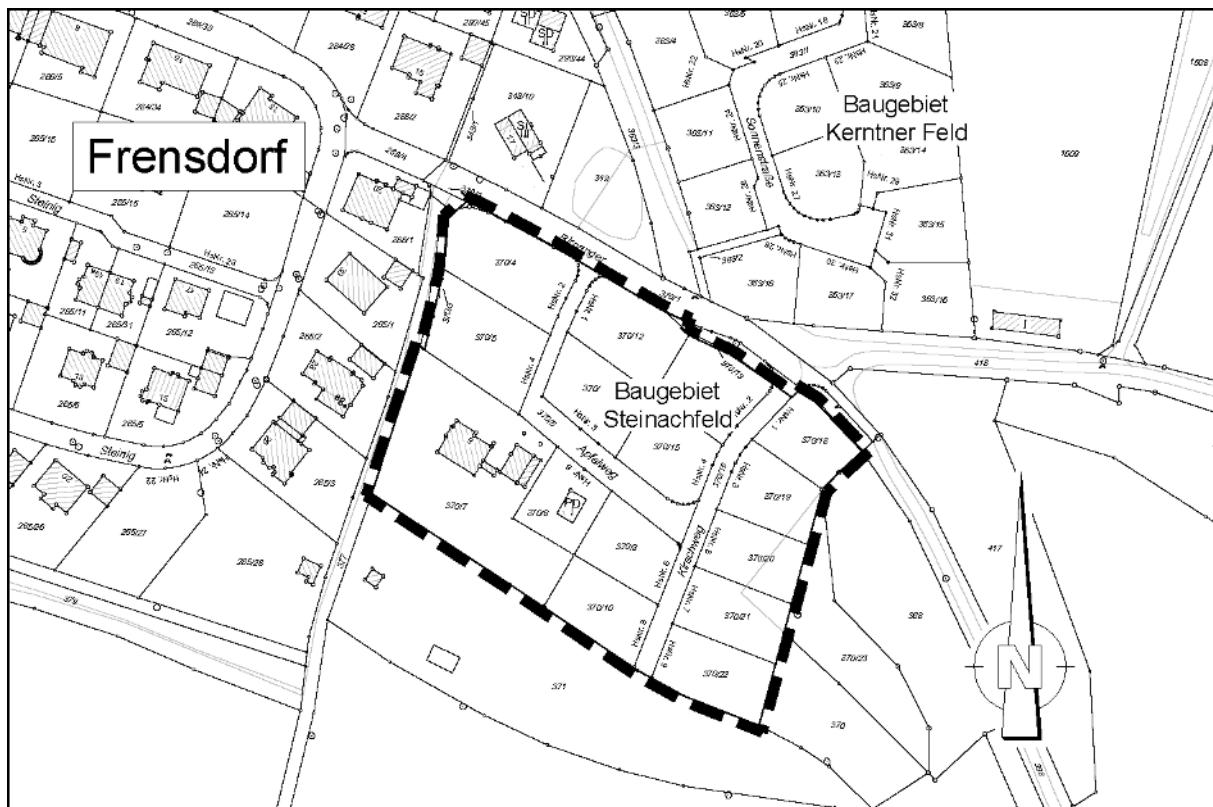


Abb. 1: Übersichtskarte des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplan „Steinachfeld“ (o. Maßstab)

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gem. § 13 Abs. 2 BauGB wird auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Bürger und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet. Gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung rechtzeitig vor der Auslegung informieren, und sich zu den Planungen äußern.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bauungsplanes „Steinachfeld“ in Frensdorf in der Fassung vom 18.05.2022 und die Begründung liegen während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Frensdorf, Kaulberg 1, 96158 Frensdorf vom 01. August 2022 bis einschließlich 09. September 2022 öffentlich aus und steht auch im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 im gleichen Zeitraum beteiligt (§ 13 Abs.2 Satz 3).

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 20.09.2022 hat der Gemeinderat von Frensdorf die während der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung von 20.09.2022 als Satzung beschlossen.

3.2 Flächennutzungsplan

Mit der damaligen Änderung des Flächennutzungsplanes (Feststellungsbeschluss im Jahr 2017) im Bereich des Bebauungsplanes „Steinachfeld“ ist nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens die Darstellung im Flächennutzungsplan von „Landwirtschaftlicher Fläche“ in „Wohnbaufläche“ angepasst worden. Eine Nutzungsänderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für diesen Bereich der Bebauungsplanänderung ist somit nicht mehr notwendig.

3.3 Bebauungsplan „Steinachfeld“

Ende des Jahres 2017 erreichte der Bebauungsplan „Steinachfeld“ der Gemeinde Frensdorf mit Bekanntmachung die Rechtskraft.

Durch die erste Bebauungsplanänderung werden verschiedene Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinachfeld“ bleiben unverändert weiter gültig.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Der Punkt „2.3 Anzahl der Vollgeschosse“ wird im rechtskräftigen Bebauungsplan so geändert, dass maximal zwei Vollgeschosse im Baugebiet möglich sind. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse hätte nur eine Realisierung des zweiten Vollgeschosses im Dachgeschoss zugelassen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ist es den Bauwilligen nun möglich, das zweite Vollgeschoss (z.B. im Toskana Baustil) im Obergeschoss ohne Dachschrägen zu verwirklichen. Die Änderung bezieht sich auf alle Nutzungsbereiche des Bebauungsplanes „Steinachfeld“. Die Realisierung eines Staffelgeschosses ist nur im II. Vollgeschoss zulässig.

Da im nahegelegenen Baugebiet „Kerntner Feld“ in Frensdorf schon Flachdächer von der Gemeinde in Ausnahmefällen genehmigt wurden, wird nun auch das Flachdach von der Gemeinde als Dachform im Baugebiet „Steinachfeld“ zugelassen. Dadurch ist bei dem Punkt „2.6 Höhe der Gebäude“ die Attika bei Flachdächern als Oberer Bezugspunkt zu definieren. Des Weiteren wird die Höhe des Gebäudes mit einem Flachdach auf 7,0 m begrenzt.

4.2 Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen

Die Änderung des Punktes „1.1 Dachformen“ lässt nun auch das Flachdach als Dachform zu. Im weiteren („1.2 Dachneigung“) will die Gemeinde auch flach geneigte Dächer schon ab 5° für die Dachformen Walm-, Zelt-, und Pultdach zulassen. Um die Dachentwässerung bei Niederschlägen für flach geneigte Pultdächer zu garantieren, sind bei dieser Dachform zusätzlich farblich beschichtete Metallwerkstoffe zulässig. Dacheindeckungen aus bleihaltigen Materialien, unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech oder Titanzink werden explizit ausgeschlossen. Für das Flachdach werden keine speziellen Materialien für die Dacheindeckung vorgeschrieben („1.3 Dacheindeckungen“).

Um die Gebäudekörper nicht so wuchtig erscheinen zu lassen, werden die Punkte „1.5. Dachaufbauten“, „1.6 Zwerchgiebel“ und „1.7 Kniestock“ wie folgt ergänzt: Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Kniestock sind nur bei Gebäuden I + D in Ausführung mit Satteldach erlaubt.

Um bei einem Flachdach auch Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen verwirklichen zu können, erlaubt die Gemeinde bei dem Punkt „1.8 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen“ auch die Möglichkeit einer Aufständerung.

Durch die Änderungen des Punktes „3.2. Bauweise“ ist es nun möglich Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen errichten zu können.

Die Regelung bei dem Punkt „4.1 Einfriedungen“ wird geändert, so dass zur Einfriedung der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken oder sockellose Holzlatten- oder Stabmattenzäune oder Trockenmauern aus Naturstein bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind.

5. Hinweise zu erneuerbarer Energien und Altlasten

Das Landratsamt Bamberg, Fachbereich Wasserrecht, weist auf folgendes hin: Sollte beabsichtigt werden den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die hierfür notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen.

Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrunds als Baugrund gewinnen zu können.

Das WWA Kronach gibt einen Hinweis auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren". Mit der StMIS vom 18. 04. 02, Az. II B5-4611. 110-007/91 wurde der "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, in Bayern verbindlich eingeführt. Das WWA empfiehlt, eine Anfrage bezüglich eventueller Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beim Landratsamt Bamberg vorzunehmen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt Bamberg umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Erstellt am: 18.05.2022

Geändert am: 20.09.2022

Frensdorf, den 20.09.2022

.....
Jakobus Kötzner,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 20.09.2022



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich