

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Drügendorf - Eschlipper Straße", Markt Eggolsheim, Landkreis Forchheim

Grundzüge der Planung

Der Marktgemeinderat von Eggolsheim hat in seiner Sitzung vom 15.12.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Eggolsheim - Eschlipper Straße" zum 1. Mal zu ändern. Der Plan erhält den Namen "1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Drügendorf - Eschlipper Straße".

Die nun vorliegende 1. Änderung des o.a. Bebauungsplanes bezieht sich auf den kompletten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes und trifft hierfür geänderte Festsetzungen. Wesentlicher Grund der Planung ist die Anpassung an geänderte städtebauliche Ziele.

Es sollen weiterhin Flächen für ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Südwesten an die Eschlipper Straße, im Nordwesten an die bebaute Ortslage, im Nordosten an die freie Flur und im Südosten an einen Flurweg.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Drügendorf liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 930/1, 930/3, 930/4 und 930/5
Flurnummern teilweise: 930/2

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt.

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasste Gebiet ist nach Anpassung an das aktuell gültige Kataster ca. 0,385 ha groß. Die Fläche teilt sich in "Allgemeines Wohngebiet (WA)" (ca. 0,281 ha = ca. 73,0 %) und Öffentliche Grünflächen (ca. 0,104 ha = ca. 27,0 %) auf.

Alle 4 Baurechte werden weiterhin über die südwestlich des Geltungsbereiches angrenzende bestehende Eschlipper Straße angeschlossen.

Neben der Anpassung an das aktuell gültige Kataster betrifft die hauptsächliche Planänderung die Geschossigkeit hinsichtlich der zulässigen Dachformen. Bisher war für ein Gebäude mit Flachdach nur eine 2-geschossige Bebauung (U+I) möglich, für Satteldächer und versetzte Pultdächer III (U+I+D).

Aus Gründen der Gleichbehandlung soll künftig die Festsetzung von 3 Vollgeschossen (III / U+I+D) für alle im Plangebiet möglichen Dachformen (Satteldach, versetztes Pultdach und Flachdach) zulässig sein.

Die übrige Regelung erfolgt über die Festsetzung von zulässigen Trauf- und Firsthöhen wie folgt:

Für Satteldächer und versetzte Pultdächer gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 4,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt bergseitig 9,50 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt talseitig 8,00 m. Gemessen wird von der fertigen Untergeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/ Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt talseitig 13,00 m. Gemessen wird von der Untergeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

Für Flachdächer gilt:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt bergseitig 6,30 m (bisher 5,00 m). Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika).

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt talseitig 9,80 m (bisher 9,00 m). Gemessen wird von der Untergeschossfußbodenoberkante bis zum oberen Abschluss des Gebäudes. (Oberkante Attika).

Bei Flachdächern gilt jeweils die zulässige traufseitige Wandhöhe als Firsthöhe.

Ein Systemschnitt hinsichtlich Dachformen und Geschossigkeiten ist Bestandteil der Planunterlagen.

Alle übrigen Festsetzungen gelten unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bauungs- und Grünordnungsplan "Drügendorf - Eschlipper Straße".

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB und dient der inneren Nachverdichtung. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den Bebauungsplan gewährleistet und der untere Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht.

Die Regelungen unter § 13a Abs. 2 Nrn. 2, 3 und 4 BauGB treffen auf den vorliegenden Fall zu bzw. werden in Anspruch genommen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Für das weitere Verfahren gelten somit die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe zum Vorhandensein umweltbezogener Informationen und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Gemeindliche Belange stehen der Bauungsplanaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

Aufgestellt: Bamberg, 15.12.2020

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de

