

BEBAUUNGSPLAN

AM KAPELLENBERG - 2. ÄNDERUNG



GEMEINDE ROHRENFELS

Fassung vom 13. November 2018

G. BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser:

Beratender Ingenieur

Dipl. Ing. (FH) Martin Käser

Ingenieurbüro für Bauwesen

Rainer Straße 15a, 86676 Buch

Tel.: 08435-1487

Fax: 08435-1650

E-Mail: martin@kaeser-ing.de

Gemeinde Rohrenfels

Verwaltungsgemeinschaft

Neuburg an der Donau

Tilly-Park 1a

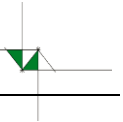
86633 Neuburg an der Donau

Tel.: 08431-6719-0

Fax: 08431-6719-40

E-Mail:

Verwaltung@vg-neuburg.de



1 VERANLASSUNG

Die Anfrage eines Bauwerbers (Flur-Nr. 199/4, Gemarkung Rohrenfels) nach einer zweigeschossigen Bauweise auf dem Baugrundstück veranlasste die Gemeinde die Festsetzungen für dieses Grundstück zu ändern und der im Lauf der Zeit allgemein geänderten Bauweise anzupassen.

2 ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Rohrenfels hat in seiner Sitzung vom 15. Februar 2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes `Am Kapellenberg´ in Rohrenfels beschlossen.

3 VORPRÜFUNG ENTSPRECHEND § 13A (1) BAU GB:

Der Planbereich umfasst nur Innenbereichsflächen entsprechend § 34 BauGB.

Das Planungsziel ist die Innenentwicklung, die geordnete Festsetzung der städtebaulich vertretbaren Maßnahmen der städtebaulichen Gestaltung.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten `zulässigen Grundflächen´ im Sinne § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen in ihrer Summe weniger als 20.000 m².

Die Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB (Novelle 2007).

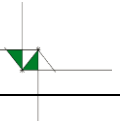
4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Gemeinde Rohrenfels erlässt aufgrund §§ 2 (1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan `Am Kapellenberg´ 2. Änderung. als Satzung.

Die Gemeinde Rohrenfels besitzt einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Mit den vorgesehenen Festsetzungen kann der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Die Durchführung der Umweltprüfung kommt entsprechend § 13 (3) BauGB nicht zur Anwendung.

Die Eingriffregelung kommt entsprechend § 13a (2) Satz 4 BauGB nicht zur Anwendung.



5 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der seit 1984 rechtskräftige Bebauungsplan wird an der Nordwestecke (Flur-Nr. 199/4, Gemarkung Rohrenfels) der im Lauf der Zeit geänderten Bauweise angepasst. Eine zweigeschossige Bauweise wird an der vorgesehenen Stelle unproblematisch gesehen. Eine vorgesezte öffentliche Grünfläche sichert einen harmonischen Übergang in die freie Flur. Das Gelände zur südlich anschließenden Bauparzelle steigt an; negative nachbarliche Beeinträchtigungen des südlich bebauten Grundstückes sind weitgehend ausgeschlossen. Die örtliche Situation stellt sich analog des nordöstlichen Bereiches des Baugebietes dar und wird mit den Änderungen der Festsetzungen angeglichen.

Das Ortsbild wird aus vorgenannten Gründen nicht negativ beeinflusst.

Die sonstigen bisherigen Festsetzungen sollen weitgehend beibehalten werden.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso werden durch die Änderungen keine Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (z. B. FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

6 LAGE UND GRÖÖE DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Rohrenfels und ca. 7 km südwestlich von der Großen Kreisstadt Neuburg an der Donau.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt etwa 3,13 ha.

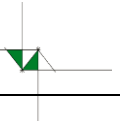
7 BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

Das Gelände des durch die Änderung der Festsetzung betroffenen Bereiches (Flur-Nr. 199/4, Gemarkung Rohrenfels) fällt nach Norden hin leicht ab.

8 ART UND MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in zwei Teilbereichen erweitert, sodass ein zweites Vollgeschoss, das nicht gleichzeitig Dachgeschoss ist, möglich wird.



9 FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG

Gesamtfläche	=	3,13 ha	=	100 %
Nettowohnbauland	=	2,59 ha	=	82,75 %
Öffentliche Grünflächen	=	0,09 ha	=	2,88 %
Straßenflächen	=	0,45 ha	=	14,37 %
Grundflächen im Sinne § 19 (2) BauNVO	=	2,59 ha x 0,4	=	1,04 ha

10 ERSCHLIEßUNG DES BAUGEBIETES

Das Baugebiet wird über die bereits ausgebaute Erschließungsstraße, der Ringstraße, der Schulstraße und dem Mozartweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Erschließung wurde bereits durchgeführt.

11 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die Wasserversorgung des Wasserverbandes Burgheim erfolgt.

12 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde Rohrenfels bereits durchgeführt.

13 STROMVERSORGUNG

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Bayernwerkes (vormals Isar-Amperwerke) bereits durchgeführt.

Rohrenfels, den _____

Gemeinde Rohrenfels
1. Bürgermeister Wigbert Kramer