



Bebauungsplan

zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
für das Gebiet

„An der Veida“

im Ortsteil Döhlau

Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen:

Ziffer 1.2.5 für den Bereich der Teilfläche 2 (bisherige Fassung)

„Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen. Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.“

Ziffer 1.2.5 für den Bereich der Teilfläche 2 (neue Fassung)

„Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf bergseits höchstens 50 Zentimeter über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen. Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.“

Döhlau,

Ultsch
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Döhlau
Am Rathaus 2
95182 Döhlau

Endfassung vom 25.07.2024

Vermittlung
Telefon 09286 / 944 - 0
Telefax 09286 / 944-44
E-Mail: gemeinde@doehlau.de

Konten der Gemeindekasse
Sparkasse Hochfranken IBAN DE25780500000380003558 BIC BYLADEM1HOF
Raiffbk. Hochfranken West eG IBAN DE40770698700000400114 BIC GENODEF1SZF
<http://www.doehlau.de>

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Veida“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 25.03.2024. bis 29.04.2024 stattgefunden. Es bestand während dieses Zeitraums Gelegenheit zu Äußerung und Erörterung der Planung.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.03.2024 hat in der Zeit vom 25.03.2024 bis 29.04.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2024 bis 25.06.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2024. bis 25.06.2024 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.07.2024 den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Veida“ in der Fassung vom 25.07.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Döhlau, den 26.07.2024.

.....
Ultsch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt Döhlau, den 26.07.2024

.....
Ultsch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Veida“ wurde am 26.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderungssatzung zu dem Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Döhlau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans 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.

Döhlau, den 26.07.2024.

.....
Ultsch, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Begründung

zur 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
für das Gebiet

„An der Veida“

im Ortsteil Döhlau

Mit der Änderung soll eine planungsrechtliche Festsetzung für die Teilfläche 2 korrigiert werden, da sich diese bei einer Bebauung der Fläche nicht umsetzen lässt.

Das Ziel des Bebauungsplans „An der Veida“ ist es, neue Bauflächen in der Gemeinde Döhlau zu erschließen. Die gesamte Fläche liegt am südlichen Ortsrand des Gemeindeteils Döhlau an einem von Süden nach Norden hängigen Gelände. Das Gebiet schließt direkt an die bestehende Bebauung an.

Um das bestehende Ortsbild nicht mit überdimensionierten Bauvorhaben zu überlasten wurden Festsetzungen zur Höhenlage (Oberkante Erdgeschossfußboden) und zur Gesamthöhe (Firsthöhe) getroffen. Ziel hierbei ist es, dass sich die Bebauung dem vorhandenen natürlichen Gelände anpasst.

Für die Teilfläche 2 wurde hierzu festgesetzt, dass die Erdgeschossrohfußbodenoberkante max. 50 cm über dem mittleren vorhandenen Gelände liegen darf. Dies würde jedoch für konkrete Bauvorhaben bedeuten, dass ca. die Hälfte des Erdgeschosses in den bestehenden Hang gebaut werden müsste. Dadurch wären erhebliche Erdbewegungen erforderlich und es wäre auch die Wohnqualität eingeschränkt.

Durch die Änderung der Festsetzung soll erreicht werden, dass in der Teilfläche 2 Wohnhäuser mit einer dem heutigen Maßstab entsprechenden Wohnqualität errichtet werden können, welche gleichzeitig auch nicht den Zielen der Bauleitplanung widersprechen. Die im Bebauungsplan vorgegebene Firsthöhe wird dabei beibehalten, wodurch das Ziel, einer dem Gelände folgenden Bebauung weiterhin erreicht wird.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich lediglich um eine gestalterische Maßnahme. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege werden durch die Änderung nicht berührt. Insbesondere ergeben sich dadurch keine Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima. Auch werden planungsrechtliche Belange der angrenzenden Gemeinden nicht berührt.

Döhlau,

Ultsch
1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Döhlau
Am Rathaus 2
95182 Döhlau

Endfassung vom 25.07.2024