

Gemeinde Meinheim



1. Änderung des Bebauungsplans Kurzenaltheim Nr. 2

„Ames Aecker“

Begründung

Ausfertigung vom 15.12.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Erläuterung und Begründung der Änderungen	3-4
4	Aufstellungsvermerke	4

ENTWURF

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Meinheim hat beschlossen, den Bebauungsplan Kurzenaltheim Nr. 2 „Ames Aecker“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 13.11.2019, inhaltlich in Bezug auf die einzuhaltenden Abstandsflächenvorschriften sowie die zulässige Dachform und -neigung bei Nebengebäuden und Garagen zu ändern. Ziel ist die Anwendung der Abstandsflächenberechnung nach der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung und die Zulässigkeit ausschließlich von Satteldächern auf den Nebengebäuden und Garagen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Die Kriterien der §§ 13 a und 13 b BauGB wurden geprüft und sind erfüllt:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m².
- Der Bebauungsplan begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (hier: Allgemeines Wohngebiet) auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Ebenso wird auf die förmliche Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Abstandsflächenvorschriften:

Der Bebauungsplan wurde durch Bekanntmachung am 13.11.2019 rechtskräftig. Durch die Änderung der Bayerischen Bauordnung im Jahr 2021 wurde das gesetzliche Maß der Abstandsflächentiefe auf 0,4 H, mindestens 3 Meter, reduziert. Zeitgleich wurde die Satzungsermächtigung in Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 Buchstabe a BayBO angepasst, wonach zur Erhaltung des Ortsbildes oder zur Erhaltung oder Verbesserung der Wohnqualität die Abstandsflächentiefe auf bis zu 1,0 H, mindestens 3 Meter, in einer Satzung erhöht festgesetzt werden kann. Ob die Abstandsflächentiefe in bestehenden Satzungen statisch oder dynamisch behandelt werden, ist nicht immer von ausdrücklichen Festsetzungen abhängig, sondern kann sich aus dem Konzept, dem Kontext ergeben und einer Auslegung zugänglich sein. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan Kurzenaltheim Nr. 2 „Ames Aecker“, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 i. V. m. Art. 6 Abs. 6 BayBO einzuhalten sind, deutet diese auf eine statische Festsetzung hin, weshalb von 1,0 H Abstandsflächentiefe auszugehen ist. Dadurch ergibt sich bei der Ermittlung der Abstandsflächen ein ungünstiges Berechnungsmodell (Berechnung nach neuem Recht, jedoch mit 1,0 H Tiefe).

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplans war keineswegs die Absicht der Gemeinde, die Abstandsflächen (auch hinsichtlich der Abstandsflächentiefe) anderweitig zu regeln und von der Satzungsermächtigung nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO Gebrauch zu machen. Trotz der Anwendungsmöglichkeit des damalig geltenden 16-Meter-Privilegs hält

der Gemeinderat der Gemeinde Meinheim eine Änderung des Bebauungsplans für notwendig und sinnvoll.

Dachform und -neigung Nebengebäude und Garagen:

Zum Erhalt eines angemessenen Ortsbildes in Kurzenaltheim soll die Festsetzung, dass für Carports neben Satteldächern außerdem Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer von 0-9° zulässig sind, gestrichen werden. Bisher sind fünf der südlich erschlossenen sechs Bauplätze bebaut bzw. liegt ein Bauantrag vor. In allen Bauvorhaben sind Garagen oder Nebengebäude ausschließlich mit Satteldächern geplant. Demnach ist eine nachträgliche Änderung, vor allem im Hinblick auf den Erhalt des Ortsbildes, vertretbar.

4 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Kurzenaltheim Nr. 2 „Ames Aecker“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Altmühltal
Bauamt
Hauptstraße 37
91802 Meinheim

aufgestellt: 15.12.2022
geändert:

Max Kehrstephan, VGem Altmühltal

ausgefertigt:

Meinheim, den _____

Wilfried Cramer, 1. Bürgermeister