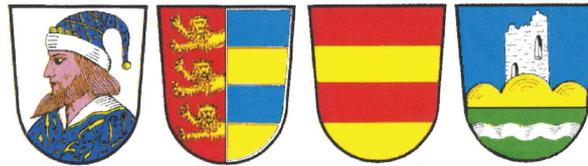


Markt Heidenheim



1. Änderung des Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“ in Hechlingen a. See

SATZUNG

Ausfertigung vom 01.02.2023

Der Markt Heidenheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen erlässt aufgrund

- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung die folgende

SATZUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Hechlingen Sandsiedlung IV“

per Satzungsbeschluss am 01.02.2023.

§ 1 Geltungsbereich

Die vorliegende 1. Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hechlingen Sandsiedlung IV“ des Marktes Heidenheim.

§ 2 Bestandteile

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hechlingen Sandsiedlung IV“ des Marktes Heidenheim besteht aus dieser Satzung i. d. F. vom 01.02.2023. Der Bebauungsplanänderung ist eine Begründung beigefügt.

§ 3 Änderungsinhalte

- (1) Die Festsetzung Nr. 5 Abs. 2 des Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“ zur Bauweise der Garagen und Nebengebäude erhält folgende neue Fassung:

„Garagen einschließlich der Nebenräume sind an den Grundstücksgrenzen auch dann zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind, die Nutzfläche der Garagendachräume wird dabei nicht angerechnet.“

(2) Neu eingefügt wird als Abs. 3 zur Nr. 5 des Bebauungsplanes folgende Festsetzung:

„Bei den Baugrundstücken nördlich der Erschließungsstraße (Lindenweg) wird der untere Bezugspunkt (Oberkante Fertigfußboden Garage) für die Bemessung der Abstandsflächen und der mittleren Wandhöhe von 3 m abweichend vom natürlichen Gelände, in der Form geregelt, dass die Oberkante Fertigfußboden der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) im Erdgeschoss in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite maximal 0,30 m über der Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße (Lindenweg) liegen darf. Die straßenzugewandte Gebäudeseite der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen darf hierbei maximal 7,00 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße (Lindenweg) entfernt sein. In diesem Fall ist die Unterkellerung der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) zulässig. Die Grenzgebäude dürfen nicht als Terrasse benutzt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Die Bebauungsplanänderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.



Heidenheim, den 02.02.2023

Susanne Feller, 1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“ im Gemeindeteil Hechlingen a. See

1. Der Marktgemeinderat Heidenheim hat in der Sitzung vom 30.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den rechtsgültigen Bebauungsplan für das Baugebiet „Hechlingen Sandsiedlung IV“ im Gemeindeteil Hechlingen a. See zu ändern. Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern wurde ortsüblich am 09.12.2022 bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2022 bis 23.01.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2022 bis 23.01.2023 ausgelegt.
4. Der Markt Heidenheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 01.02.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.02.2023 als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt

Heidenheim, 02.02.2023



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 03.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

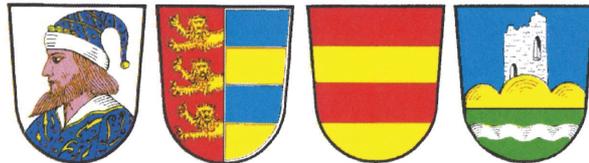
Heidenheim, 06.02.2023



Susanne Feller
1. Bürgermeisterin



Markt Heidenheim



1. Änderung des Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“ in Hechlingen a. See

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung vom 01.02.2023

1. Ziel und Zweck der Planung

Der Marktgemeinderat des Marktes Heidenheim hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan „Hechlingen Sandsiedlung IV“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 12.04.1995, inhaltlich in Bezug auf die Aufnahme der Höheneinstellung für Garagen und Nebengebäude zu ändern. Ziel ist es für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße die Errichtung von Grenzbebauungen auf Höhe der Erschließungsstraße zu ermöglichen.

2. Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Kriterien der §§ 13a und 13b 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, von der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a 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 Änderung

Höheneinstellung Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen:

Zur Höheneinstellung der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) wird festgesetzt, dass für die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße die Oberkante des Fertigfußbodens der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen im Erdgeschoss in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite maximal 0,30 m über der Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße (Lindenweg) liegen darf. Die straßenzugewandte Gebäudeseite der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen darf hierbei maximal 7,00 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße (Lindenweg) entfernt sein. Es soll dadurch der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Abstandsflächen und der mittleren Wandhöhe von 3 m abweichend vom natürlichen Gelände, geregelt werden.

Damit sollen, aufgrund des abfallenden Geländeverlaufs von der Erschließungsstraße (Lindenweg) aus, unter anderem Grenzgaragen im Genehmigungsverfahren auf Höhe der Erschließungsstraße ermöglicht werden. In diesem Fall ist die Unterkellerung der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) zulässig.

4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Hechlingen Sandsiedlung IV“.

5. Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Hechlingen Sandsiedlung IV“ werden die Festsetzungen zur Bauweise der Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen so angepasst, dass auch auf den Baugrundstücken nördlich der Erschließungsstraße eine abstandsflächenkonforme Grenzbebauung mit Garagen, Nebengebäuden und Nebenanlagen (einschließlich Grenzbebauungen) möglich ist.

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ebenso wurde bei der Bebauungsplanänderung darauf geachtet, dass sich für die bereits bestehende Bebauung keine unangemessene Beeinträchtigung ergibt.

6. Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Hechlingen Sandsiedlung IV“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm
Bauamt
Ringstr. 12
91719 Heidenheim

aufgestellt: 22.11.2022

Norbert Buckel, VGem Hahnenkamm

ausgefertigt:

Heidenheim, den 02.02.2023

Susanne Feller, 1. Bürgermeisterin

