M = 1:1000

FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Änderungsbereich (bei Bild Bestand M = 1:2000)

2. Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

3. Maße der baulichen Nutzung

GRZ = 0,4
GFZ = 1,2
Zahl der Vollgeschoße = max. II

4. Bauweise, Baugrenzen, Gebäudehöhen

o offene Bauweise
Baugrenze
Firstrichtung frei wählbar
bis 47° Dachneigung

bis zu 8,0m Wandhöhe talseitig
vom besteh. Gelände bis Dachschalung

5. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Mischwasserkanal
Wasserleitung

6. Grünordnung

Pflanzgebot: Baum, heimisches Gehölz, Hochstamm, StU 16-18, z.B. Ahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Haselnuss, Weißbuche, altbewährte Hochstamm-Obstsorten, Hochstamm-Wildobst, Standort frei wählbar

gärtnerische Anlage der Vorgärten, wobei Schottergärten über 20m² nicht zulässig sind

7. Sport- und Spielanlagen

Sind nach BayBO, Art. 7 auf eigenem Grundstück zu errichten

HINWEISE

Bestandsgebäude
Vorschlag neue Grundstücksgrenze
bestehende Grundstücksgrenze
18A Parzellennummer
1040m² Parzellengröße
mögliche Gebäudestellung
Vorschlag Grundstückszufahrt
Geländehöhen
490,41 m ü NN

Verfahrensdaten:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Letten beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 1. Entwurf des B-Plans in der Fassung vom .....wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Reuth/Erbendorf, den .....

.....
1. Bgm. Herr Werner Prucker

Der 2. Entwurf des B-Plans in der Fassung vom .....wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Reuth/Erbendorf, den .....

.....
1. Bgm. Herr Werner Prucker

Das Landratsamt hat den B-Plan mit Bescheid vom .....gemäß § 10 Abs.2 BauGB genehmigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung kann zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Reuth/Erbendorf, den .....

.....
1. Bgm. Herr Werner Prucker

MASSTAB = 1 : 1000
0 50 m 100 m 150 m

Begründung :

Ziel und Zweck:
Mit der Änderung der zur Zeit gültigen Fassung "Zweite Änderung des Bebauungsplans Letten" sollen die beiden ehemaligen Parzellen 18 und der Kinderspielplatz baurechtlich neu geordnet werden. Diese beiden Parzellen zeigen eine Übergröße der durchschnittlichen Parzellengröße des Baugebietes. Die im Bebauungsplan i.d. Fassung vom August 1985 vorgeschlagene Bebauungstypologie des Geschoßwohnungsbaues ist aus heutiger Sicht und mit Blick in die Zukunft angesichts der Familiengrößen und der Bevölkerungsstruktur nicht mehr adäquat. Es wird das beschleunigte Verfahren nach §13A durchgeführt.

Abgrenzung d. Änderungsflächen Flurnummer 79 und 82:
Die südliche Flurnummer 79, hat eine Flächengröße von 2290 qm und soll in Parzelle 18 A und 18 B aufgeteilt werden. Im Osten und Süden grenzen die Gemeindestraßen " Friedenfelser Straße" und " Mühlenweg" an. Im Westen und Norden schliessen zwei mit Wohngebäuden bebaute Parzellen an. Die Flurnummer 82 wurde bisher als Spielplatz ausgewiesen, der jedoch wegen seiner Größe (2300 m ²) und der umliegenden Wohnbebauung in den letzten Jahren nicht mehr frequentiert war. Dieses Grundstück soll ebenfalls in zwei Bauparzellen aufgeteilt - Parzelle 18 C und 18 D -und so der Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden. Die umliegenden neun Baugrundstücke sind alle mit Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern bebaut.

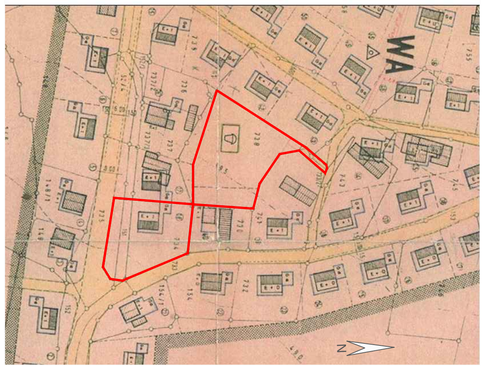
Wahl des Gebietstyps:
Die beiden betroffenen Grundstücke , Flurnummer 79 und 82, Gemarkung Röthenbach/Steinwald werden auf vier Parzellen aufgeteilt und als "Allgemeines Wohngebiet , " WA" festgesetzt.

Bebauungstypologie:
Die vier neu entstehenden Bauparzellen 18 A, 18 B, 18 C und 18 D sollen in einer Art gestaltet werden, die von einer freien Gebäudebauart, einem nur durch die Baugrenze festgelegten Standort der Wohngebäude und den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung vorgegebenen Rahmen begrenzt werden. Höhenmäßig werden die Gebäude durch die senkrechte Wandhöhe (talseitig 8,00 m vom bestehenden Gelände bis zur Dachhaut) und von der Begrenzung auf zwei Stockwerke gedeckelt. Nach intensiver Diskussion über Bautypen, dem in der Verwaltung vorgetragenen Wünschen der Kaufwilligen und der Notwendigkeit nach Wohnraum- beschaffung hat sich der Gemeinderat für dieses Konzept entschieden.

Ver- und Entsorgung:
Die Entsorgung des Oberflächen- und Hausabwassers wird über den bestehenden Mischwasserkanal in der Friedenfelser Straße sichergestellt. Durch die topografisch höhere Lage der vier geplanten Bauparzellen ist eine Freispiegelentwässerung - auch bei Einbau eines Kellergeschosses - möglich. Das bisher in gesamten Baugebiet angewendete Mischwassersystem wird somit lediglich erweitert. Die Wasserversorgung wird für die Parzellen 18 A und 18 B von der Friedenfelser Straße aus hergestellt, für die Parzellen 18 C und 18 D von der Schustergasse aus. Die Abfuhr der Mülltonnen erfolgt für die Parzellen 18 C und18 D in der Schustergasse, Flurnummer 90.

Grünordnung für Parzellen 18 A, B , C , D und der Straßenzufahrt, Flurnummer 90, südliche Teilfläche:
Die bisherige Grünordnungsfestlegung im bestehenden Bebauungsplan wird mit dem allgemeinen Hinweis, dass die Vorgärten gärtnerisch anzulegen sind, beibehalten. Sie hat weiterhin Bestand. Ein Ausgleich für diese 3. Änderung ist nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

. Bestand: 2. Änderung des Bebauungsplans " Letten "vom August 1985



M = 1:2000

Nummer	Datum	Art der Änderung	Gezeichnet
2	11.05.2021	2. Fassung der dritten Änderung	St
1	01.03.2021	1. Fassung der dritten Änderung	St

Entwurfsfertiger
Ingenieurbüro Stangl
Tel.09681/2526 Mail: ib-stangl@gmx.de
Bernstein E12 92670 Windischeschenbach

Vorhabensträger
Gemeinde Reuth/Erbendorf
Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab-Reuth
Hauptstraße 1 92703 Krummennaab

Bearbeiter: Stangl Hans
Zeichnerin: Stangl Maria
Geprüft

Projekt: 3. Änderung des Bebauungsplans "Letten" mit integrierter Grünordnung Beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB

Plan: 01 - Bebauungsplan

Aufgestellt: Bernstein, den 11.05.2021, 2. Fassung

Maßstab 1:1000 | 11.05.2021

Gespeichert: EZ/H/21_BB_Letten_210301

Blatt: 01