

M = 1:1000

Begründung :

Ziel und Zweck:
Mit der Änderung der zur Zeit gültigen Fassung "Zweite Änderung" des Bebauungsplanes "Letten" sollen die beiden ehemaligen Parzellen 18 und der Kinderspielfeld 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.

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.

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 m²) 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.

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 und 18 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.

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

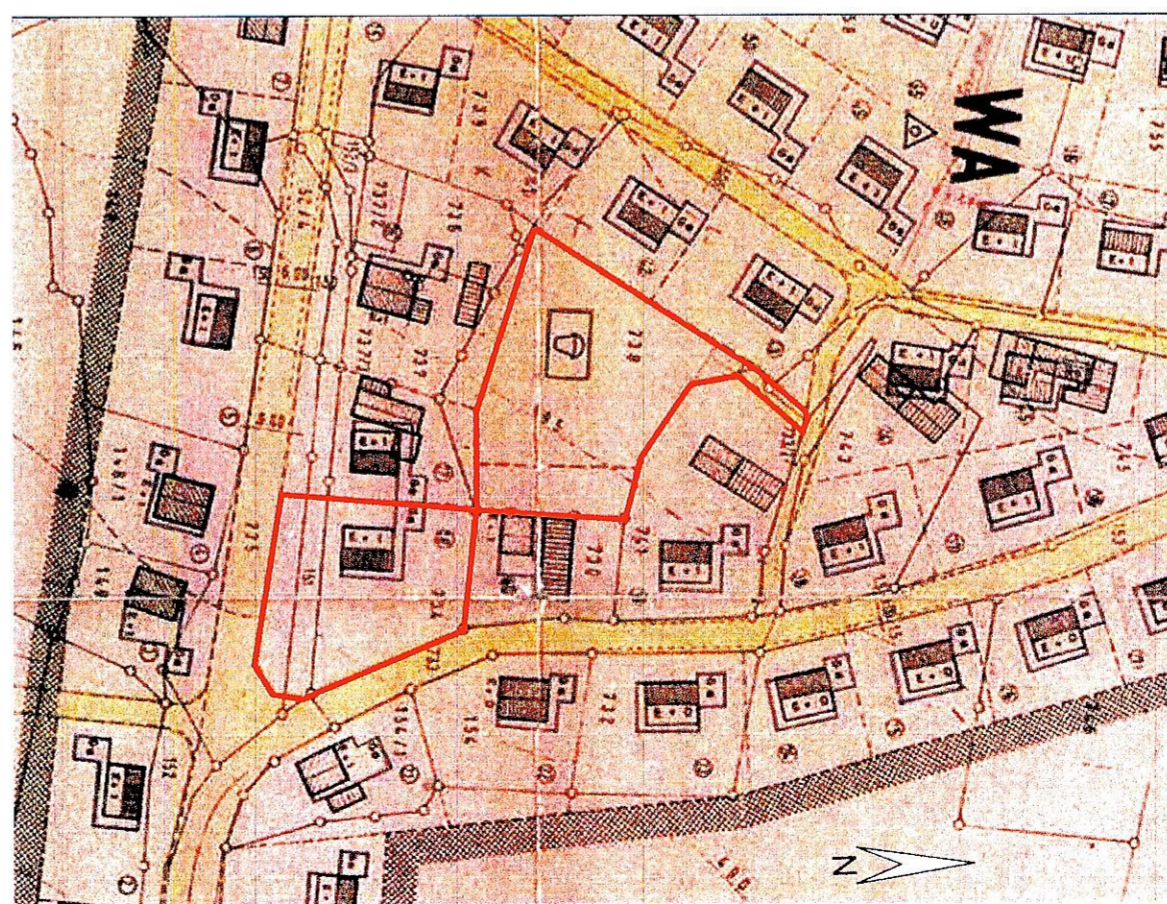
Pflanzgebot: Baum, heimisches Gehölz, Hochstamm, StU 16-18, z.B. Ahorn, Hainbuche, Vogelbeere, Haselnuss, Weißbuche, altbewährte Hochstamm-Obstsorten, Hochstamm-Wildobst, Standort frei wählbar

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

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



M = 1:2000

HINWEISE

- Bestandsgebäude
- Vorschlag neue Grundstücksgrenze
- bestehende Grundstücksgrenze
- Parzellennummer
- 1040m² Parzellengröße
- mögliche Gebäudestellung
- Vorschlag Grundstückszufahrt
- Geländehöhen
4,90,41 m ü NN

Verfahrensdaten:

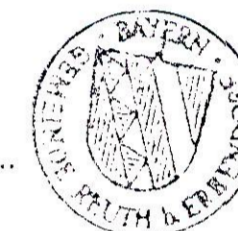
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.03.2021 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Änderung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Letten beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der 1. Entwurf des B-Plans in der Fassung vom 03.03.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2021 bis 26.04.2021 öffentlich ausgelegt.

Reuth/Erbendorf, den 29.03.2021

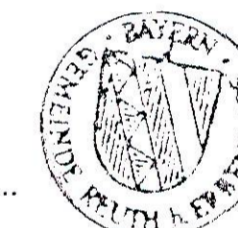
W. Prucker
1. Bgm. Herr Werner Prucker



Der 2. Entwurf des B-Plans in der Fassung vom 11.05.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 12.07.2021 öffentlich ausgelegt.

Reuth/Erbendorf, den 23.07.2021

W. Prucker
1. Bgm. Herr Werner Prucker



Der Satzungsbeschluss wurde am 29.07.2021 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung kann zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Reuth/Erbendorf, den 29.07.2021

W. Prucker
1. Bgm. Herr Werner Prucker



MASSTAB = 1 : 1000



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 Barnstein E12	Vorhabensträger Gemeinde Reuth/Erbendorf Verwaltungsgemeinschaft Krummennaab-Reuth Hauptstraße 1 92703 Krummennaab
Bearbeiter Stangl Hans	Projekt 3. Änderung des Bebauungsplans "Letten" mit integrierter Grünordnung Beschleunigtes Verfahren gemäß §13 a BauGB
Zeichnerin Stangl Maria	Plan: 01 - Bebauungsplan
Geprüft	
Aufgestellt <i>Stangl</i> Barnstein, den 11.05.2021, 2. Fassung	Maßstab 1:1000 Gespeichert EZ/H21_BB_Letten_210301
	11.05.2021 Blatt 01