

Gemeinde Finningen, OT Mörslingen



B E B A U U N G S P L A N

mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlichen Bauvorschriften

„Am Brunnenplatz“

1. Änderung

Plandatum: 17.12.2020

Aufgestellt
Dillingen a.d.D.,

.....
Dipl.-Ing. Josef Schuster

Anerkannt und ausgefertigt
Finningen,

.....
Klaus Friegel, 1.Bürgermeister



ASCO-TEAM PartG mbB Schuster Recio Schuster
Architekten, Stadtplaner & Beratender Ingenieur
Schultheißstraße 33+35, 89407 Dillingen
Telefon: 09071/79000, Telefax: 09071/790030

Begründung:

1. Bei der Durchsetzung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Am Brunnenplatz“ in Mörslingen, Gemeinde Finningen, hat sich auf Grund der technischen und topographischen Gegebenheiten herausgestellt, dass die Vorgaben des Bebauungsplanes eine Vielzahl der Bauwerber in ihrer Gestaltungsfreiheit und Ausnutzung der Grundstücke erheblich beeinträchtigen.

Da die zukünftige Erschließungsstraße auf Grund technischer Notwendigkeiten ca. 1,00 bis 1,20m über dem natürlichen Gelände liegt, sieht sich die Gemeinde veranlasst das natürliche Gelände im Bebauungsplan festzusetzen.

2. Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „ Am Brunnenplatz „ wird im regulären Verfahren durchgeführt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Finningen diese 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Brunnenplatz“ mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem ergänzten zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

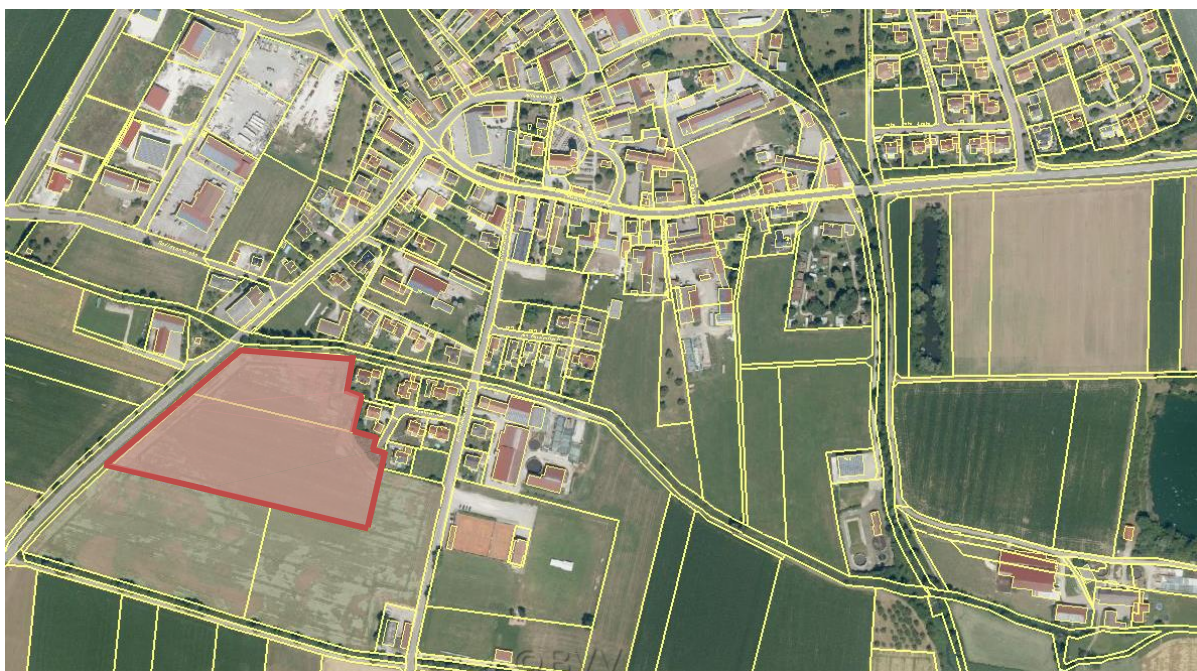
Finningen, den _____

Klaus Friegel, 1. Bürgermeister

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB)	der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)	in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 12.07.2017 (GVBl. S. 612,613)

Stand Liegenschaftskataster: 01/2019



Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle: BayernAtlas)

1. PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Am Brunnenplatz“, vom Gemeinderat am 31.10.2019 beschlossen, behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Sie wird nun ergänzt durch die planerische Festsetzung des natürlichen Geländes mit der Zeichnung vom 03.09.2020.

2. Textteil

§ 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Bisher:

2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe (RFB) gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen RFB und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen RFB und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach mit dem höchsten Punkt der Dachhaut. (Ziegel o.ä.).

Wandhöhen von Grenzgaragen

Als Höhenbezugspunkt (natürliches Gelände) bei Grenzgaragen wird die Höhe der Erschließungsstraße im Einfahrtbereich (im Mittel) zur Garage festgesetzt.

Ansonsten gilt die BayBO.

Neu:

2.3.1 Begriffsdefinition

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Geländehöhe gemäß § 18 Abs.1 BauNVO getroffen:

Wandhöhe (WH)

Senkrecht gemessen zwischen festgesetztem Gelände und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Gebäudehöhe (GH)

Gemessen zwischen festgesetztem Gelände und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach und beim versetzten Pultdach mit dem höchsten Punkt der Dachhaut. (Ziegel o.ä.).

Wandhöhen von Grenzgaragen

Als Höhenbezugspunkt (natürliches Gelände) bei Grenzgaragen wird die Höhe der Erschließungsstraße im Einfahrtbereich (im Mittel) zur Garage festgesetzt.

Ansonsten gilt die BayBO.

§ 3 Höhenlage

Bisher:

Höhenlage (§9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Rohfußbodenhöhe (RFB) des Erdgeschosses darf max. 50cm über der Erschließungsstraße am Baugrundstück liegen (Randsteinhöhe am höchsten Punkt).

Neu:

- 3.1 Bedingt durch die Höhenlage der Erschließungsstraße und des Kanalnetzes wird das anstehende, natürliche Gelände im BBPL festgesetzt.
- 3.2 Die Fußbodenhöhe (FFB) darf max. um 50cm über der Erschließungsstraße am Baugrundstück liegen. (Randsteinhöhe an der Mitte der Erschließungsgrenzseite)
- 3.3 Die festgesetzten Geländehöhen sind im Süden und Norden (Ortsrandeingrünung) im gleichmäßigem Gefälle an die natürlichen Geländehöhen der anschließenden Grundstücke anzugleichen.
- 3.4 Bei allen Zu- und Umwegungen sowie Terrassen sind Geländeänderungen zulässig. Das Gelände ist in flach auslaufenden Anschüttungen bzw. Abgrabungen dem Gebäude anzupassen.
Jedem Eingabeplan in einer genauer Höhenplan (Geländeschnitte entlang aller Gebäudefluchten mit Angabe des vorhandenen natürlichen und neuen festgesetzten Geländes und der Straßenhöhe) beizugeben.
- 3.5 Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe ist das festgesetzte Gelände (Höhenfestsetzung).

Finningen, den 17.12.2020

Klaus Friegel, 1. Bürgermeister