Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz

Bebauungsplan Nr. 3/2
für das Grundstück Fl.Nr. 101/36
Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz
an der Friedhofstraße

Begründung zum Entwurf vom 03. Juni 2020

© Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:
Stadtbauamt Röthenbach a.d.Pegnitz
Fischbachstraße 2
90552 Röthenbach a.d.Pegnitz

1. Lage und Größe des Planungsgebietes, Planungserfordernis

Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 101/36 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz nördlich der Ortsmitte von Röthenbach a.d.Pegnitz an der Friedhofstraße mit einer Größe von 454 m². Es ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Röthenbach vom 14.06.1985 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof" festgesetzt und bildet eine Teilfläche des städtischen Friedhofs. Grab- oder sonstige Friedhofsanlagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden, lediglich eine geländeabschließende Einfriedung zur öffentlich gewidmeten Friedhofstraße hin.

Aufgrund des veränderten Bestattungsverhaltens hin zu vermehrten Feuerbestattungen ist der Grundstücksbedarf für Erdgräber stark rückläufig. Das Grundstück Fl.Nr. 101/36 ist deshalb als Flächenreserve für den Friedhof auf Dauer entbehrlich und soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dies erfordert die Änderung der bestehenden Festsetzungen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Maßgebliche Grundlagen des Verfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.082007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
Die Planung dient der Innenentwicklung, weshalb das Bebauungsplanänderungsverfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt wird. Die entsprechenden Voraussetzungen sind gegeben, ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, ebenso kein naturschutzrechtlicher Ausgleich, da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Flächennutzungsplan

Der nach Genehmigung der Regierung von Mittelfranken seit 18.12.2013 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz stellt das Grundstück Fl.Nr. 101/36 Gemarkung Röthenbach a.d.Pegnitz als Gemeinbedarfsfläche dar. Da die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die beabsichtigte Planung nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung dergestalt angepasst, dass das Grundstück als Wohnbaufläche dargestellt wird (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

3. Bestandsaufnahme

Das Grundstück Fl.Nr. 101/36 kragt aus der Friedhofsfläche nach Osten aus und fügt sich in die Bauzeile westlich der Friedhofstraße ein, die von 2 ½-geschossiger Wohnbebauung geprägt ist. Direkt nördlich grenzt der Königreichsaal der örtlichen Gemeinschaft der Zeugen Jehovas an.

Das Grundstück ist durch die öffentlich gewidmete Friedhofstraße, in der die Ver- und Entsorgungssparten Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation bereits vorhanden sind, vollständig erschlossen. Aufwendungen entstehen nur für den direkten Grundstücksanschluss.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Umwandlung einer für den Friedhofsbedarf entbehrlich gewordenen Teilfläche des städt. Friedhofs in eine Fläche für Wohnbebauung. Damit soll ein Beitrag für innerstädtische Nachverdichtung an bestehenden Erschließungsanlagen geleistet werden.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Örtliche Bauvorschriften

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden aufgrund der Nachbarschaft zum Friedhofsgelände nicht zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt. Es gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

In Anlehnung an die vorhandene Nachbarbebauung wird Satteldach zwischen 38° und 48° festgesetzt. Garagen und überdachte Stellplätze können auch als Flachdach oder Pultdach mit max. 10° DN ausgeführt werden.

Für den Stellplatznachweis nach BayBO gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz in der jeweils gültigen Fassung.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die im Bebauungsplan Nr. 3 „Rückersdorfer Straße" als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte, öffentlich gewidmete Friedhofstraße an. Die straßenmäßige Erschließung ist dadurch gesichert.

5.3 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Sparten der Ver- und Entsorgung sind in der Friedhofstraße vorhanden und ausreichend dimensioniert.

5.4 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen, die einer besonderen Betrachtung bedürften. Gesunde Wohnverhältnisse können daher angenommen werden.

5.5 Umweltschützende Belange

Das Plangebiet ist aufgrund seiner bisherigen Bewirtschaftung als Rasenfläche von geringer ökologischer Bedeutung. Die mit der Bebauung verbundene teilweise Versiegelung wird mit der Aufwertung von verbleibenden Gartenflächen ausgeglichen. Ausgleichsflächen sind nach § 13 a BauGB nicht erforderlich.

Röthenbach a.d.Pegnitz, ...
STADTBAUAMT RÖTHENBACH A.D.PEGNITZ
I.A.

Hailand