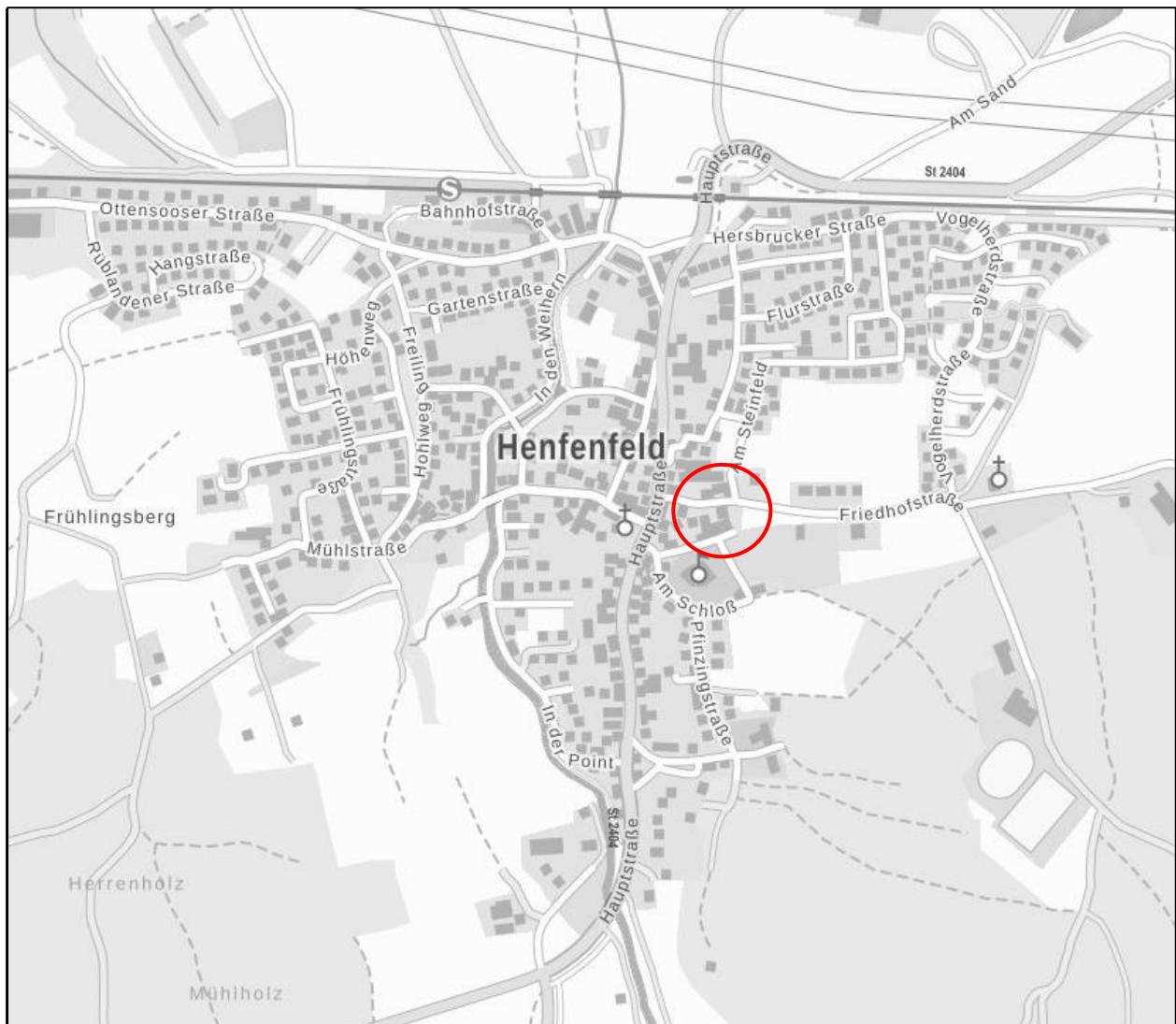

Gemeinde Henfenfeld



7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“

Begründung zum Entwurf vom

07.08.2023



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Bearbeitung:

Jörg Koffler, M.Sc. Stadtplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES UND ÖRTLICHE SITUATION	1
2. PLANUNGSERFORDERNIS	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. ÄNDERUNGSKONZEPT	4
5. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
6. BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	5
7. ERSCHLIEßUNG	6
8. DENKMALSCHUTZ	6
9. GRÜNORDNUNG	7
10. UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	7

1. Lage des Planungsgebietes und örtliche Situation

Die Gemeinde Henfenfeld liegt südlich von Hersbruck im Landkreis Nürnberger Land. Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Henfenfeld, dem Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Der Geltungsbereich liegt im östlichen Teil des Altortes. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nrn. 122/1, 123 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 124 und 125, jeweils Gemarkung Henfenfeld, mit einer Fläche von ca. 0,18 ha. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück eines bereits bestehenden Gebäudes mit angrenzender Freifläche. Das Gelände des geplanten Änderungsbereichs ist weitgehend eben.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ vom 12.02.1968. Der Bebauungsplan Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ setzt u.a. Dorfgebiete (MD), reine Wohngebiete (WR), öffentliche Verkehrsflächen sowie Grünflächen fest.

An den Änderungsbereich grenzen im Norden und Westen bebaute Bereiche an, die ebenfalls Teil des o.g. rechtskräftigen Bebauungsplanes sind. Im Süden befindet sich das Schloss Henfenfeld mit Schlossgarten. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft angrenzend die Friedhofstraße. Östlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereichs entsteht derzeit das rechtskräftig festgesetzte Wohngebiet „Rohäcker III“.

2. Planungserfordernis

Für das bereits bestehende Gebäude sind Aus- und Anbauten im Rahmen einer Gebäudesanierung vorgesehen. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht widersprechen die Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ z.T. den geplanten baulichen Änderungen am Gebäude. Neben den baulichen Änderungen auf dem Baugrundstück im westlichen Teilbereich sind untergeordnete bauliche Anlagen sowie Kfz-Stellplätze auf den östlich angrenzenden Grundstücken vorgesehen.

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um ein Bauernhaus aus der Mitte des 19. Jh., das als Baudenkmal geschützt ist. Es wurde als zweigeschossiger Sandsteinquaderbau errichtet, mit Steilsatteldach und verputztem Fachwerkgiebel. Die baulichen Änderungen werden eng mit der Baudenkmalbehörde abgestimmt (*siehe Kap. 8*).

Die Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ konzentrieren sich auf den bereits bebauten Bereich (Fl.-Nr. 124 TF). Die geplanten Änderungen am bestehenden Gebäude widersprechen dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise. Das Vorhaben steht dadurch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Die maßgeblichen Änderungen umfassen die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse (festgesetzt III, geplant IV), die maximale Geschossflächenzahl (festgesetzt 0,8, geplant 1) sowie die Baugrenze (Überschreitung im Osten, durch einen aufgeständerten Balkon (Altane) (*siehe Kap.5 und 6*).

Eine Befreiung von den Vorgaben der maximalen Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der maximal zulässigen Geschossfläche und der bestehenden Baugrenze ist nicht möglich, da die baulichen Änderungen den Grundzügen der Planung des geltenden Bebauungskonzeptes widersprechen.

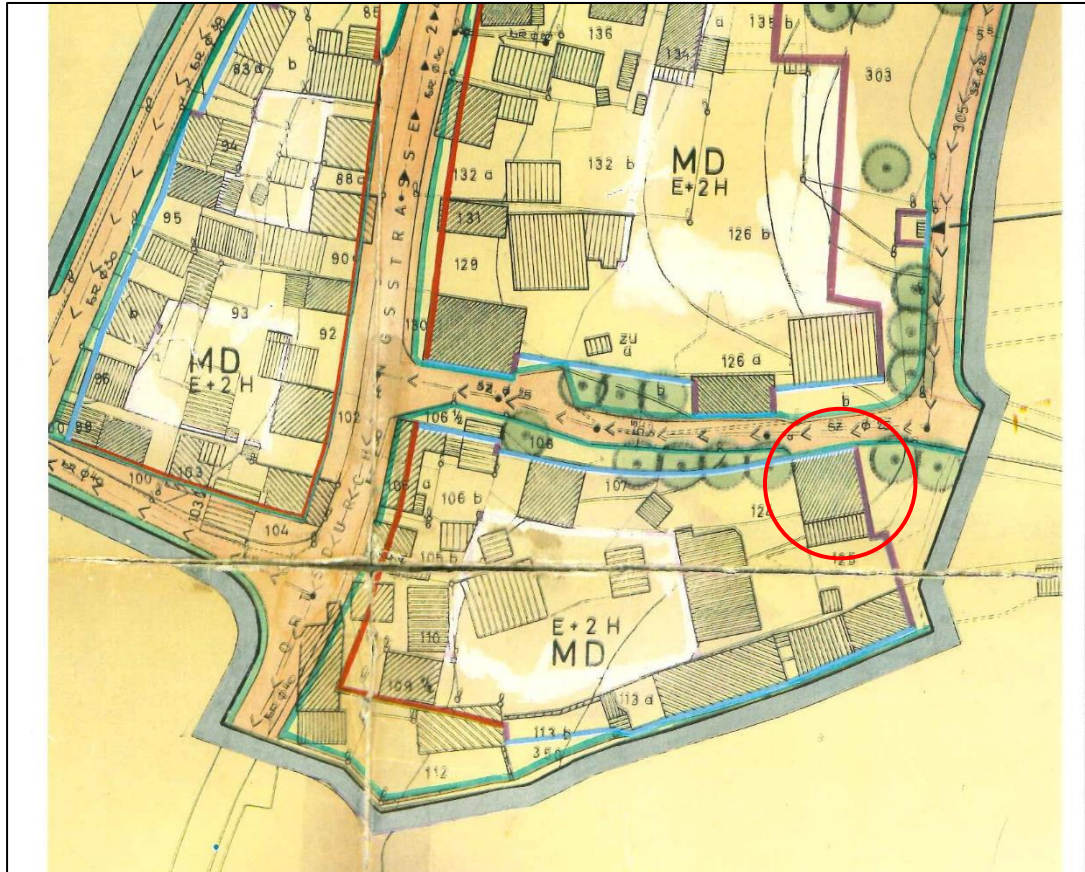


Abb. Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ aus dem Jahr 1968 (Ausschnitt)

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, ein Bauvorhaben (An- und Umbau des Bestandsgebäudes) zu ermöglichen, das bisher außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und den Vorgaben zur baulichen Nutzung (v.a. Geschossigkeit) lag. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um eine optimierte Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und den flexibleren baugestalterischen Ansprüchen des Vorhabens zu entsprechen.

Hierzu ist die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ erforderlich.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Die Planung dient der Innenentwicklung Henfenfelds. Der Bebauungsplan wird deshalb gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegen ca. 0,18 ha Baufläche. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich somit eine maximal überbaubare Grundfläche von ca. 1.400 qm, diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 qm überbaubarer Grundfläche.

Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Da evtl. Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beim

Bebauungsplan der Innenentwicklung als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Abwägung berücksichtigt.

Flächennutzungsplan



Abb. Wirksamer Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Für die Gemeinde Henfenfeld liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Genehmigung des Landratsamtes Nürnberger Land aus dem Jahr 1995 vor. Dieser stellt den Änderungsbereich als gemischte Baufläche dar. Der östlich angrenzende Teil wird als Freifläche mit vereinzelt Gehölzen dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit maßgeblich gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtswirksamer Bebauungsplan

Der Änderungsbereich ist Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“, der im Jahr 1968 in Kraft getreten ist.

Der bisherige Bebauungsplan umfasst ein Gebiet von insgesamt ca. 14 ha. Im für die vorliegende Änderung ausschlaggebenden Teilbereich ist als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung und wesentliche Vorgabe zur Bauweise wird eine dreigeschossige Bebauung (E +II) als Höchstmaß festgesetzt.

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereichs enthält den bereits bebauten Bereich (Fl.-Nr. 124 TF) und umfasst das bisherige Baugrundstück. Der zu ändernde Teilbereich im Osten des Geltungsbereichs ist derzeit unbebaut, lediglich ein kleiner Geräteschuppen ist derzeit entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist somit für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ anwendbar.

4. Änderungskonzept

Die Änderungen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ umfassen einzelne planzeichnerische Darstellungen sowie die jeweiligen zu ändernden textlichen Festsetzungen.

Durch die Änderung ist der Bezug zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ vom 12.02.1968 erforderlich, gleichzeitig soll an dessen Regelungstiefe angeknüpft werden.

Die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden unabhängig von der Gliederungssystematik des rechtskräftigen Bebauungsplans durchnummeriert. Dies ist sinnvoll, um eine möglichst in sich geschlossene bauleitplanerische Grundlage zu schaffen. Zugleich wird der Bezug zu den jeweiligen Rechtsnormen hergestellt. In den übrigen Punkten sowie für weitere Gestaltungsgrundsätze und Ausnahmeregelungen gilt somit der Bebauungsplan Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ vom 12.02.1968. unverändert weiter.

5. Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der Geschosse

Innerhalb des Baufensters dürfen Gebäude bisher mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden (E+2). Aufgrund der Bauweise des Bestandsgebäudes befindet sich das dritte Vollgeschoss bereits im Dachgeschoss. Durch den weiteren Ausbau des Dachstuhls (bzw. des 2. Dachgeschosses) zu Wohnzwecken ergibt sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht ein weiteres Vollgeschoss. Insgesamt ergeben sich somit vier Vollgeschosse.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf insgesamt vier Vollgeschosse (E+III) festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Durch das zusätzliche Vollgeschoss erhöht sich die anzurechnende Geschossfläche des Gebäudes und somit die Geschossflächenzahl (GFZ), welche den maximal zulässigen Anteil der Geschossfläche am Baugrundstück festlegt. Bisher beträgt die GFZ max. 0,8. Durch den Innenausbau des Dachgeschosses sowie durch die Anbringung von Dachgauben, wird die GFZ auf den Wert 1 angehoben.

Höhe der baulichen Anlagen

Um die Bauhöhe des Hauptgebäudes sowie der Nebenanlagen abschließend zu regeln, werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Als Bestandteil der Höhenfestsetzungen wird ein Geländebezugspunkt definiert. Als Bezugshöhe wird der höchstgelegene Schnittpunkt des bestehenden Geländes mit dem Gebäude definiert.

Für das bestehende Hauptgebäude wird eine max. Wandhöhe von 6 m sowie eine Firsthöhe von max. 16 m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung ist somit an das Bestandsgebäude angepasst. Diese stellt sicher, dass die Ausbauten so ausgeführt werden, dass sich das dritte Geschoss weiterhin im Dachgeschoss befindet.

Die Höhe der baulichen Nebenanlagen in den hierfür vorgesehenen Flächen ist auf 3 m begrenzt. Dies stellt sicher, dass eine ausreichende Nutzungshöhe gegeben ist, und von untergeordneten baulichen Anlagen (z.B. Lagerraum) keine visuell störende Wirkung auf das denkmalgeschützte Hauptgebäude ausgehen.

6. Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

Die Abmessungen des Baufensters des Hauptgebäudes geben bisher den maximalen Gebäudegrundriss wieder. Die Gebäudestellung des Bestandsgebäudes ist giebelständig zur Friedhofstraße. Die Längsausrichtung des Baufensters verläuft im rechtswirksamen Bebauungsplan rechtwinklig zur nördlichen Grundstücksgrenze

Entlang der Ostseite des Gebäudes ist der Anbau eines aufgeständerten Balkons (Altane) vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt allerdings nach Osten eine seitliche Baugrenze fest, die mit der Gebäudeaußenmauer abschließt. Die Position des Balkonaufbaus befindet sich daher außerhalb des bisherigen Baufensters. An der bisherigen Gebäudestellung und -kubatur erfolgt aufgrund der Denkmalschutzeigenschaft keine Änderung.

Um die Balkonanlage in das bestehende Baufenster zu integrieren, wird die Baugrenze des Baufensters geringfügig nach Osten erweitert. Die Baugrenze nach Osten ist so abgegrenzt, dass sie sich auf die Tiefe der geplanten Balkone samt Treppenaufstieg beschränkt und weit herausragende Bauteile vermieden werden.

Die geänderten Baugrenzen sind so bemessen, dass das bestehende Gebäude dem vorgesehenen Nutzungskonzept entspricht und effizient genutzt werden kann. Der Anbau erfolgt in enger Abstimmung mit der Baudenkmalbehörde.

Nebenanlagen

Außerhalb des Baufensters des Hauptgebäudes sind ein Abstellraum (z.B. Mülltonnen) sowie insgesamt 9 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Als untergeordnete bauliche Anlagen dienen sie dem Nutzungszweck des Gebäudes (Erweiterung des Wohnraums).

Innerhalb der Fläche für sonstige Nebenanlagen (Abstellraum) sind bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Sonstige Nebenanlagen dürfen auch innerhalb der Baugrenzen des Hauptgebäudes errichtet werden. Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplatz“ sind nichtüberdachte Stellplätze zulässig. Der Großteil der geplanten Stellplätze befindet sich im unbebauten Teil des

Geltungsbereichs. Aufgrund der im Ortskern von Henfenfeld bestehenden Parkplatzknappheit ist die Schaffung privater Stellplätze notwendig. Durch die Anordnung der Flächen für Nebenanlagen erfolgt eine aufgelockerte Verteilung der baulichen Anlagen und Stellplätze. Der Hauptanteil der Stellplätze wird im östlichen Bereich des Geltungsbereiches konzentriert, dem aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts aus baulicher Sicht so eine sinnvolle Nutzung zugeführt wird. Zugleich bleibt durch den Abstand der Flächen für Nebenanlagen zum Hauptgebäude die Fahrgasse des Grundstücks Fl. Nr. 125 unbeeinträchtigt.

7. Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen zur gegenwärtigen Bebauung. Die Zufahrt erfolgt wie bisher über die Friedhofstraße. Der Anschluss an den Verkehr sowie an Ver- und Entsorgungsinfrastruktur der Gemeinde sind gegeben. Die Baugrenzen zur Errichtung der Balkone sowie die Flächen für Nebenanlagen sind so abgegrenzt, dass vorsorglich eine Fahrgasse des Grundstücks Fl. Nr. 125 (Scheune, Wirtschaftsgebäude) erhalten bleibt, welches sich ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet.

8. Denkmalschutz

Baudenkmal

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereichs umfasst ein Bestandsgebäude. Hierbei handelt es sich um ein Bauernhaus, das Mitte des 19. Jh. als zweigeschossiger Sandsteinquaderbau mit Steilsatteldach und verputztem Fachwerkgiebel im regionaltypischen fränkischen Stil errichtet wurde (Akten Nr. D-5-74-131-9).

Aufgrund des vorgesehenen Nutzungskonzepts sind An- und Umbauten geplant. Bauliche Änderungen sind zum einen im Bereich des Dachgeschosses vorgesehen, hier sind mehrere Gauben geplant. Zum anderen ist der Anbau eines aufgeständerten Balkons (Altane) vorgesehen. Die Kubatur des Gebäudes bleibt dabei unverändert. Die baulichen Änderungen werden eng mit der Baudenkmalbehörde abgestimmt.

Im unmittelbaren Nahbereich zum Geltungsbereich befinden sich mehrere Baudenkmäler. Unmittelbar südwestlich angrenzend befindet sich eine Scheune, die als Fachwerkbau mit Steilsatteldach errichtet ist, und aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts stammt (1781). Diese bildet zusammen mit dem o.g. Hauptgebäude eine ehemalige Hofstelle und zählt ebenfalls zur gleichlautenden Denkmalnummer (Akten Nr. D-5-74-131-9).

Durch die geänderten Festsetzungen im Bebauungsplan tritt aus Sicht der Gemeinde keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung gegenüber dem jetzigen Zustand des Baudenkmals oder seiner baudenkmalgeschützten Umgebung ein.

Bodendenkmal

Weiterhin befinden sich angrenzend zum Geltungsbereich zwei Bodendenkmale. Südwestlich des Geltungsbereichs befindet sich der Standort einer Mittelalterliche Burg bzw. des neuzeitlichen Schlosses (Akten-Nr. D-5-6534-0148). Südöstlich vom Geltungsbereich befindet sich der Schlosspark (Akten-Nr. D-5-74-131-3). Hierbei handelt es sich um eine erhaltene Gartenanlage im englischen Stil aus dem Jahr 1833.

Beide Bodendenkmale befinden sich randlich außerhalb des Geltungsbereiches und werden somit nicht überbaut. Durch die randliche Lage wird dennoch empfohlen, parallel zur denkmalrechtlichen Erlaubnis für die baulichen Maßnahmen am Gebäude, frühzeitig eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen, um evtl. notwendige Maßnahmen frühzeitig durchführen zu können.

9. Grünordnung

Im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0-3 „Hersbrucker Weg“ vom 12.02.1968 sind keine Vorgaben zur Durchgrünung der Baugrundstücke festgesetzt.

Im bisher unbebauten Teilbereich des Geltungsbereichs befinden sich mehrere junge Gehölze, deren Erhalt in Abhängigkeit von der Gestaltung der Außenanlagen empfohlen wird. Weiterhin wird eine entsprechende Eingrünung im östlichen Teil sowie straßenbegleitend empfohlen, um eine gestalterische Einbindung der Stellplätze sicherzustellen. Innerhalb des nicht versiegelten Teils des Grundstücks wird darüber hinaus eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen empfohlen.

10. Umweltschützende Belange

Die Bebauungsplanänderung schafft Baurecht im Innenbereich bzw. dient der Optimierung der bestehenden baulichen Nutzung. Entsprechend ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB bzw. Art. 6 Bayerisches Naturschutzgesetz nicht erforderlich. Aufgrund der Bestimmungen des § 13 a BauGB ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

Die wesentlichen baulichen Änderungen betreffen den Nahbereich eines bestehenden Gebäudes. Vom Eingriff betroffen ist ein bisher unbebauter Bereich. Hierbei handelt es sich um eine Gartenfläche, die von direkt angrenzender Bebauung umgeben ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegt nicht vor.

Die Belange der Umwelt des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch Nutzung einer bestehenden Baufläche und die damit verbundene Vermeidung der Ausweisung von neuen Bauflächen in der freien Landschaft berücksichtigt.



Jörg Koffler
M.Sc. Stadtplaner