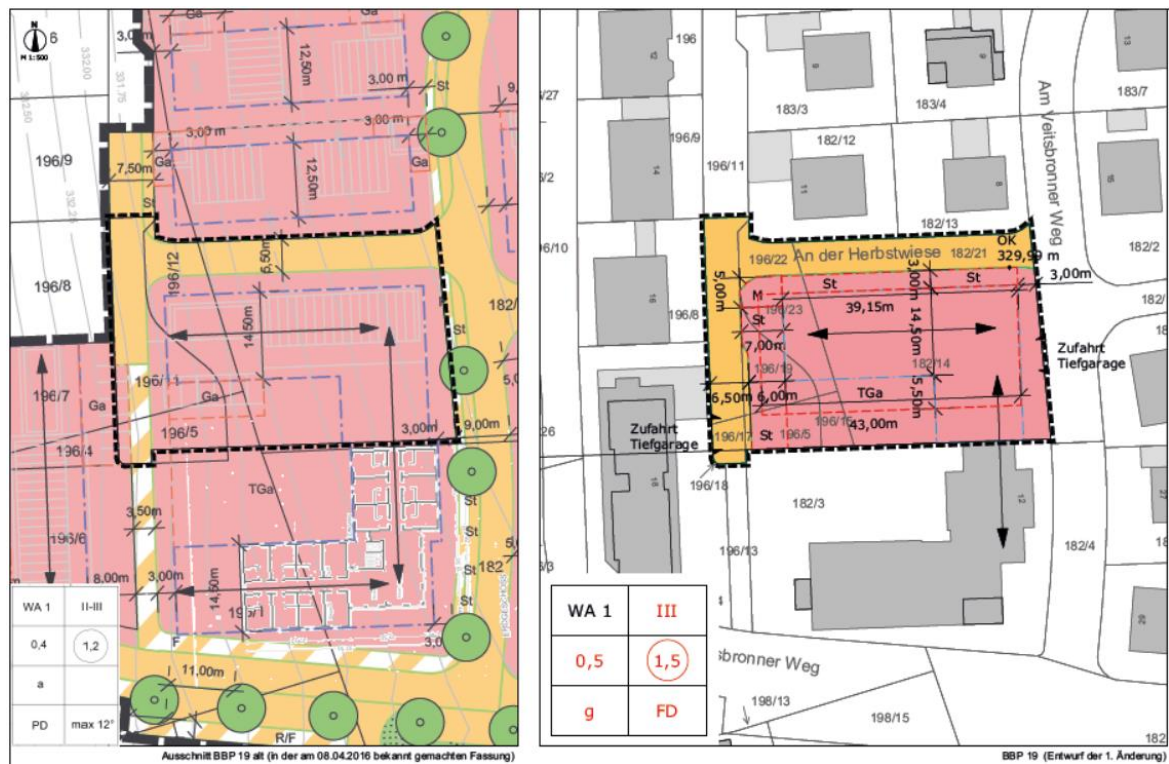




GEMEINDE SEUKENDORF LANDKREIS FÜRTH

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN „AM VEITSBRONNER WEG – BA III“



BEGRÜNDUNG

zum Entwurf der 1. Änderung vom 10.03.2025

Gemeinde Seukendorf
Landkreis Fürth

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Am Veitsbronner Weg – BA III“

Begründung

zum Entwurf der 1. Änderung vom 10.03.2025

TOPOS^{team}

Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg

T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12

kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag der
Wilhelm Assenbaum GmbH
Wohn- und Gewerbebau, Thalmässing

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Bearbeitungsstand: 05.03.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung	5
2	Plangebiet und Geltungsbereich	5
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	6
4	Allgemeine Städtebauliche Ziele und Planungsvorgaben	8
5	Bestandsbeschreibung und Eigenart der näheren Umgebung	9
6	Geplantes Vorhaben	11
7	Erschliessung	13
8	Änderungen bisher rechtskräftiger Festsetzungen	14
8.1	Allgemeine Wohngebietsfläche.....	14
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Bauweise.....	16
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
8.5	Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken	16
8.6	Nebenanlagen	18
8.7	Verkehrsflächen	19
8.8	Gestalterische Festsetzungen	21
8.9	Festsetzungen zur Grünordnung	21
9	Unverändert übernommene Festsetzungen	21
10	Entfallene Festsetzungen.....	22

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lageplan	6
Abb. 2: Luftbild	9
Abb. 3: Blick vom „Veitsbronner Weg“ nach Norden	13
Abb. 4: Blick von der „Herbstwiese“ nach Nordwesten	9
Abb. 5: Blick von der „Herbstwiese“ nach Süden	14
Abb. 6: Blick von der „Herbstwiese“ nach Südosten	10
Abb. 7: Seniorenzentrum von Norden	14
Abb. 8: Seniorenzentrum von Südosten	10
Abb. 9: Bebauung im Westen	14
Abb. 10: Bebauung im Norden	10
Abb. 11: Seniorenwohnanlage-BA II, Erdgeschoss	12
Abb. 12: Seniorenwohnanlage-BA II, 1. und 2. Oberschoss	12
Abb. 13: Seniorenwohnanlage, Ansicht von Osten.....	13
Abb. 14: Seniorenwohnanlage, Ansicht von Norden.....	13

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte	7
----------------------------------	---

1 ANLASS, ZIEL UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Die Gemeinde Seukendorf hat am 01.07.2024 beschlossen, ihren rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ für einen Teilbereich des festgesetzten WA 1 zu ändern.

Nördlich des bestehenden Seniorenzentrums Katharinenhof Seukendorf soll ein Erweiterungsbau in vergleichbarer Größe entstehen, um dort weitere Wohn- und Versorgungsangebote zu schaffen.

Die Wilhelm Assenbaum GmbH – Wohn- und Gewerbebau – aus Thalmässing hat hierzu erste Architekturpläne erstellen lassen, die in verschiedenen Punkten von den am 08.04.2016 bekannt gemachten BBP 19 abweichen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll Rechts- und Planungssicherheit geschaffen werden, um

- den Bau eines Erweiterungsbaus zu ermöglichen, der sich in seiner Höhe und Gestaltung am bestehenden Seniorenzentrum orientiert,
- die Errichtung einer Tiefgarage für die Wohnanlage und einer angemessenen Zahl ebenerdiger Besucher-/Kundenstellplätze für zusätzlich geplante Praxen zuzulassen,
- die Straßenverkehrsflächen westlich des Seniorenzentrums der bestehenden und zukünftigen Nutzung anzupassen.

2 PLANGEBIET UND GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1.940 m² und damit rund 9% der Gesamtfläche des Geltungsbereichs des BBP 19.

Die überplanten Flächen liegen nördlich des bestehenden Seniorenzentrums Katharinenhof, im Zentrum des Geltungsbereichs des BBP 19, weniger als 400 m nördlich des historischen Ortskerns von Seukendorf.

Der Geltungsbereich zur Änderung des BBP 19 betrifft die Grundstücke Fl. Nr. 182/14, 182/21, 196/5, 196/15, 196/17, 196/22 und 196/23, alle Gmkg. Seukendorf, und Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 196/11, Gmkg. Seukendorf.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen von der im BBP 19 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Riegelbebauung an der Siegeldorfer Straße (Anwesen An der Herbstwiese 16 und Anwesen An der Herbstwiese 18),
- im Nordwesten von der Erschließungsstraße „An der Herbstwiese“,
- im Norden von zwei Einfamiliengebäuden (Anwesen An der Herbstwiese 11 und Anwesen Am Veitsbronner Weg 8),
- im Osten von der Erschließungsstraße „Am Veitsbronner Weg“,
- im Süden von der bestehenden Wohnanlage mit Seniorenzentrum Katharinenhof (Am Veitsbronner Weg 12).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

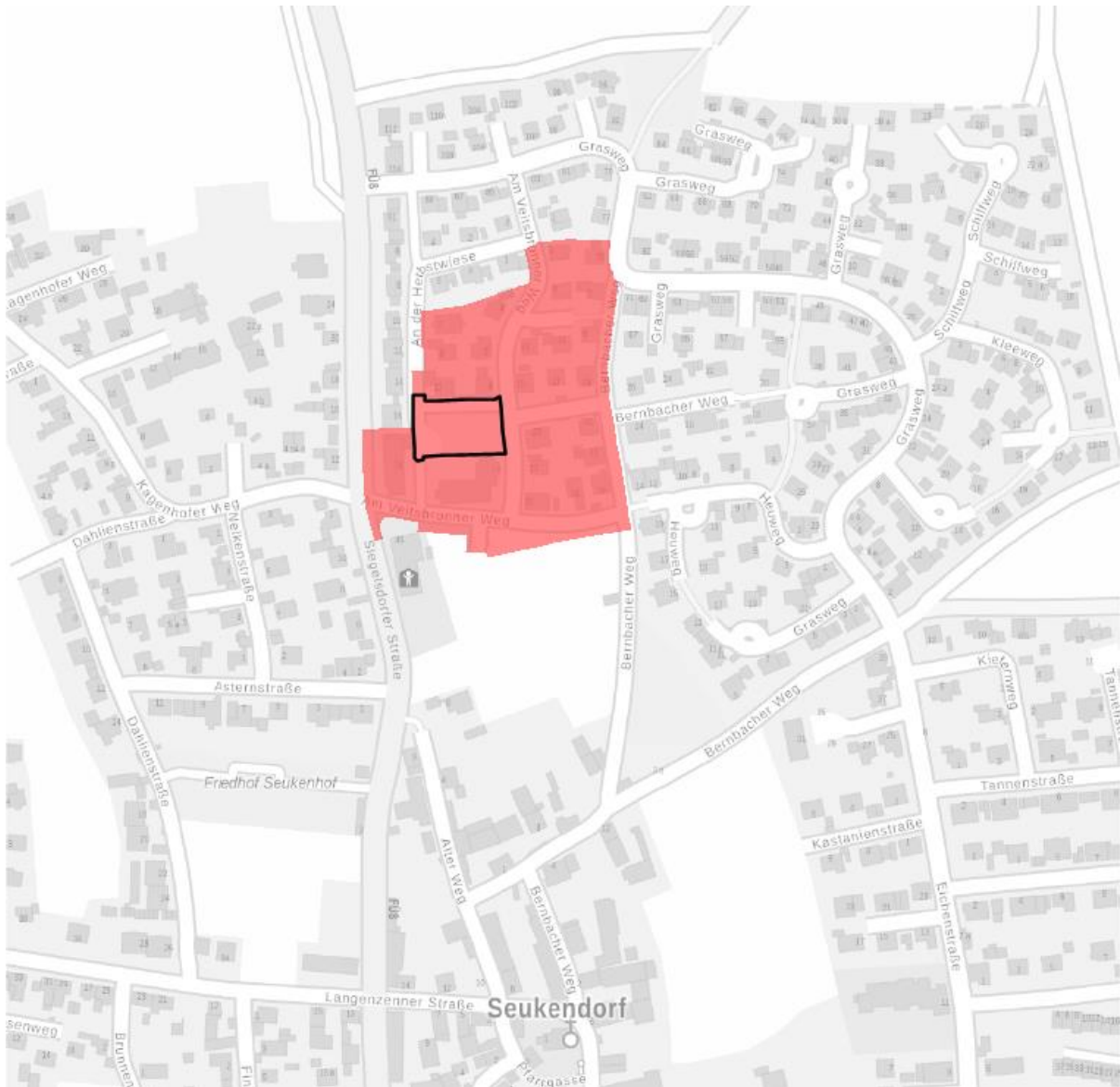


Abb. 1: Lageplan © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

3 RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ erfolgt auf Grundlage

- des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) und
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)

in der zum Zeitpunkt des Änderungsbeschlusses (Aufstellungsbeschlusses) vom 01.07.2024 geltenden Fassung.

Weil mit dem geplanten Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung verfolgt wird, soll die 1. Änderung des BBP 19 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, weil gemäß § 13a Abs. 1 BauGB

- mit dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Übersicht über die erforderlichen und durchgeführten Verfahrensschritte gibt die nachfolgende Tabelle:

Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	01.07.2025
Vorstellung des Entwurfs zur 1. Änderung des BBP 19 im Gemeinderat	00.00.2025
Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB	00.00.2025
Bekanntmachung des Billigungs- und Auslegungsbeschluss und Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB	00.00.2025
Unterrichtung der Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange über frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Aufforderung zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB	00.00.2025
Prüfung der Stellungnahmen zum der 1. Änderung des BBP 19	00.00.2025
Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	00.00.2025
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des BBP 19 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	00.00.2025

Tab. 1: Verfahrensschritte

Im beschleunigten Verfahren gemäß 13a Abs. 2 BauGB wird auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB geplant. Dabei wird darauf hinzuweisen, dass bei der Änderung auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet wird.

Zur Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2, Satz 4 BauGB über umweltbezogene Informationen, von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und einer Überwachung gemäß § 4c BauGB wird abgesehen.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des BBP 19 zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, für das Vorhaben müssen keine Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes festgelegt werden.

4 ALLGEMEINE STÄDTEBAULICHE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

Allgemeine städtebauliche Ziele und Planungsvorgaben sind in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Veitsbronner Weg - BA III“ ausführlich beschrieben.

Beachtet wurden bei Aufstellung des bislang rechtskräftigen BBP 19

- das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) von 2013,
- die Regionalplan für die Industrieregion Mittelfranken (RP 7) von 2007, jetzt Region Nürnberg,
- der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Seukendorf in der Fassung der 1. Änderung vom 26.03.2010,
- der Städtebauliche Rahmenplan „Am Veitsbronner Weg“ vom August 2008.

Weil

- nicht zu erwarten ist, dass der Änderung des Bebauungsplans landes- und regionalplanerische Vorgaben entgegenstehen,
- die geplante Art der baulichen Nutzung gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seukendorf und dem rechtskräftigen BBP 19 nicht geändert werden soll,
- bereits der Städtebauliche Rahmenplan von 2008 und der rechtskräftige BBP 19 eine mehrgeschossige Wohnanlage in diesem Bereich des Baugebiets „Am Veitsbronner Weg“ vorsehen

wird auf weitere Ausführungen zu den allgemeinen städtebaulichen Zielen und Planungsvorgaben an dieser Stelle verzichtet.

5 BESTANDSBESCHREIBUNG UND EIGENART DER NÄHEREN UMGEBUNG

Das Plangebiet ist umgeben von den in den Bebauungsplänen Nr. 18 „Am Veitsbronner Weg – BA II“ und Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ festgesetzten und seit 2013 bebauten Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA).



Abb. 2: Luftbild © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, GeoBasis-DE/BKG 2019-Daten verändert

Im Gegensatz zu den Wohngebietsflächen im Westen, Norden, Osten und Süden ist das geplante Baugrundstück, bestehend aus den Grundstücken Fl. Nr. 182/14, 196/15 und 196/23, alle Gmkg. Seukendorf, bislang unbebaut.

Im Westen und Norden ist das Baugrundstück von öffentlichen Verkehrsflächen „An der Herbstwiese“ begrenzt, im Osten von den öffentlichen Verkehrsflächen „Am Veitsbronner Weg“.



Abb. 3: Blick vom „Veitsbronner Weg“ nach Norden



Abb. 4: Blick von der „Herbstwiese“ nach Nordwesten



Abb. 5: Blick von der „Herbstwiese“ nach Süden



Abb. 6: Blick von der „Herbstwiese“ nach Südosten

Im Süden grenzen die zur Erweiterung der Seniorenwohnanlage unmittelbar an das bestehende Seniorenzentrum Katharinenhof Seukendorf. Bei diesem handelt es sich um einen III-geschossigen, winkelförmigen Flachdachbau, der ohne Abstand an die nordöstliche Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 182/3, Gmkg. Seukendorf, gebaut wurde und sich in einem Abstand von wenigen Metern parallel zur Straße „Am Veitsbronner Weg“ erstreckt.



Abb. 7: Seniorenzentrum von Norden



Abb. 8: Seniorenzentrum von Südosten

Die Bebauung im Westen besteht aus zwei traufständig zur Siegelsdorfer Straße (Kreisstraße FÜ 8) errichteten Pultdachgebäuden mit bis zu III Vollgeschossen, die das Baugrundstück von Verkehrslärm aus Richtung der Kreisstraße abschirmen.



Abb. 9: Bebauung im Westen



Abb. 10: Bebauung im Norden

Im Norden des Baugrundstücks bzw. der Spielstraße „An der Herbstwiese“ liegen zwei weitere Pultdachgebäude, die im Gegensatz zur Bebauung im Westen nur II Vollgeschosse aufweisen und in offener Bauweise errichtet wurden.

Bei den Gebäuden östlich des Veitsbronner Weges handelt es sich um kleinere, freistehende Einzelhäuser mit steilem Satteldach.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind nicht bepflanzt und ohne Baumbestand. Derzeit lagert auf Teilflächen des geplanten Baugrundstücks Erdaushub.

Gemäß aktuellem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Flächen als vegetationsarme Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft werden.

Als Baugrundstück genutzt werden sollen auch Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 195/5 und 195/19, Gmkg. Seukendorf. Diese sind Teil einer Wendeanlage, die ursprünglich zur Erschließung des BBP 18 „Am Veitsbronner Weg – BA II“ gebaut wurde und schon im bisher rechtskräftigen BBP 18 teilweise als Wohngebietsfläche festgesetzt sind.

Nach Erschließung des BBP 19 „Am Veitsbronner Weg – BA II“ und dem Lückenschluss zwischen den Straßen „An der Herbstwiese“ und „Am Veitsbronner Weg“ wird die Wendeanlage nicht mehr benötigt.

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände ist von Norden nach Süden relativ eben, fällt aber von der westlichen Grenze „An der „Herbstwiese“ bis zur östlichen Grenze „Am Veitsbronner Weg“ von rund 332 m ü. NN auf rund 330 m ü. NN. ab, d.h. um fast zwei Höhenmeter.

6 GEPLANTES VORHABEN

Dem vorliegenden Entwurf zur 1. Änderung des BBP 19 zugrunde liegt eine im Auftrag der Wilhelm Assenbaum GmbH – Wohn- und Gewerbebau, Thalmässing, erstellte Planung der Kolb-Architekten, Ansbach, vom Januar 2025.

Diese sieht vor, den südlichen ersten Abschnitt der Seniorenwohnanlage „Katharinenhof Seukendorf“ um einen zweiten, nördlich anschließenden Bauabschnitt zu erweitern.

Als Erweiterungsbau ist ein – dem Bestandsgebäude vergleichbares - ebenfalls winkelförmiges, III-geschossiges Flachdachgebäude geplant, das direkt an das bereits bestehende Treppenhaus des in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Gebäudeteils auf dem Grundstück Fl. Nr. 182/3, Gmkg. Seukendorf, angebaut wird.

Im Ergebnis entsteht ein U-förmiger Gesamtbaukörper, mit einer rund 650 m² umfassenden, nach Westen geöffneten Hofffläche.

Der Gebäudekomplex erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung und parallel zur Haupteerschließungsachse des Baugebiets „Am Veitsbronner Weg“ über eine Länge von mehr als 56 m.

In Ost-West-Richtung, d.h. parallel zur Wohnstraße „An der Herbstwiese“, erreicht der Baukörper eine Länge von mehr als 37 m.

Nach den Planunterlagen vom Januar 2025 soll auf dem Baugrundstück eine Seniorenwohnanlage (allg. „Betreutes Wohnen“ genannt), mit einer Arzt- und einer Physiotherapiepraxis und insgesamt bis zu 20 Wohnungen entstehen.

Die Praxen liegen im Erdgeschoss. Die Wohnungen verteilen sich vom Erd- bis zum 2. Obergeschoss. Deren Größe schwankt nach aktuellen Planungen zwischen rund 41 m² und 71 m², wobei 8 Wohnungen eine Wohnfläche unter 60 m² aufweisen.



Abb. 11: Seniorenwohnanlage-BA II, Erdgeschoss © Kolb-Architekten Ansbach, Januar 2025



Abb. 12: Seniorenwohnanlage-BA II, 1. und 2. Oberschoss © Kolb-Architekten Ansbach, Januar 2025

Abhängig von den Wünschen der Interessenten können sich die Wohnungsgrößen ändern, wenn alternativ zu den derzeit geplanten 2-Zimmer-Seniorenwohnungen beispielsweise ein weiterer Wohn- bzw. Schlafraum nachgefragt wird.

Um den Stellplatzbedarf zu decken, sind derzeit insgesamt 10 ebenerdige Stellplätze parallel zur Straße „An der Herbstwiese“ und senkrecht zur westlichen Grundstücksgröße geplant. Diese können zum Beispiel von den Betreibern und Besuchern der Praxen genutzt werden.

Die Mehrzahl der geplanten Stellplätze soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Ein- und Ausfahrt auf der Ostseite des Gebäudes liegt und an die Haupteerschließungsachse „Am Veitsbronner Weg“ anschließt.

Die Oberkante des neuen Gebäudes ist entsprechend der Oberkante der Attika des bestehenden Gebäudes geplant. Nach den Ansichten vom Januar 2025 liegt diese an der südöstlichen Ecke des bestehenden Seniorenzentrums rund 9,42 m über der Oberkante des an dieser Stelle verlaufenden Gehweges.



Abb. 13: Seniorenwohnanlage, Ansicht von Osten © Kolb-Architekten Ansbach, Januar 2025



Abb. 14: Seniorenwohnanlage, Ansicht von Norden © Kolb-Architekten Ansbach, Januar 2025

7 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der bisher unbebauten Wohngebietsflächen ist grundsätzlich gewährleistet.

Über die Gemeindestraßen „Am Veitsbronner Weg“ und „An der Herbstwiese“ ist das Baugrundstück an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Bushaltestelle Seukendorf - Kagenhofer Weg, liegt nur 2 Fußminuten südlich des Seniorenzentrums Katharinenhof. Dort besteht Anschluss an die Buslinien 125 Fürth - Seukendorf - Siegelsdorf und 126 Fürth - Siegelsdorf - Cadolzburg sowie die Nachtbuslinie N 22 Fürth - Seukendorf - Veitsbronn - Langenzenn - Wilhermsdorf.

In den an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, die nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verändert werden müssen.

Die für die Ver- und Entsorgung des Gebiets zuständigen Behörden und Versorgungsträger waren bereits in der Vergangenheit in die verschiedenen Bauleit- und Erschließungsplanungen zur Realisierung des Baugebiets „Am Veitsbronner Weg“ eingebunden und werden auch an der geplanten Änderung des BBP 19 beteiligt (siehe Kapitel 3).

8 ÄNDERUNGEN BISHER RECHTSKRÄFTIGER FESTSETZUNGEN

Um das oben beschriebene Vorhaben umsetzen zu können, werden gegenüber der bisher rechtskräftigen Satzung bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen folgende Änderungen vorgenommen:

8.1 Allgemeine Wohngebietsfläche

Die bisher im BBP 19 festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das heißt, die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO genutzt werden.

Die Festsetzung entspricht der Festsetzung für den südlichen, ersten Bauabschnitt der Seniorenwohnanlage „Katharinenhof Seukendorf“.

Durch die geplante Änderung der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. der Straßenbegrenzungslinie (siehe Kapitel 8.7) reduziert sich gegenüber dem rechtskräftigen BBP 19 jedoch die ursprünglich festgesetzte Allgemeine Wohngebietsfläche geringfügig.

Im Änderungsbereich des BBP 19 betroffen sind hiervon rund 33 m² Fläche westlich der Stichstraße „An der Herbstwiese“ und bis zu 24 m² Fläche östlich der Stichstraße. Zur Erweiterung der Seniorenwohnanlage verbleiben damit mindestens 1.405 m² festgesetzte Allgemeine Wohngebietsfläche.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die ursprünglich festgesetzte Grundflächenzahl GRZ wird von 0,4 auf 0,5 erhöht. Das bedeutet, dass gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO ein Anteil von 50 v.H. von dem hinter der Straßenbegrenzungslinie gelegenen Bauland von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Das wären nach Veränderung der Straßenbegrenzungslinie noch mindestens 700 m² Wohngebietsfläche.

Eine Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 ist durch die Bestimmungen des § 17 BauNVO gedeckt. Der § 17 BauNVO wurde vom Bundesgesetzgeber bereits 2021 im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetz geändert, indem der ursprünglich als Obergrenze definierte Wert von 0,4 zum Orientierungswert erklärt wurde, um flexiblere Vorgaben für die Bauleitplanung zu schaffen und eine höhere bauliche Dichte auch in Allgemeinen Wohngebieten zu ermöglichen.

Über die ursprünglich getroffene Festsetzung hinaus soll auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO außerdem zugelassen werden, dass durch die geplante Tiefgarage, die festgesetzte GRZ von 0,5 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf. Dieser Wert war bisher gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf maximal 0,8 begrenzt.

Geschossflächenzahl

Die ursprünglich festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ wird von 1,2 auf 1,5 erhöht. Außerdem wird gemäß § 21 Abs. 4 BauNVO bestimmt, dass bei Ermittlung der Geschossfläche die Geschossfläche der geplanten Tiefgarage nicht anzurechnen ist.

Zahl der Vollgeschosse

Auf die ursprüngliche Festsetzung eines Mindestmaßes von II Vollgeschossen wird verzichtet, nachdem der Erweiterungsbau hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse an den Bestand angepasst werden soll und III Vollgeschosse haben wird.

Maximale Gebäudehöhe

Nachdem das Gelände noch nicht vermessen war und keine festen Bezugspunkte bestanden, war die Höhe neuer Gebäude im Baugebiet „Am Veitsbronner Weg“ ursprünglich durch eine Kombination aus Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse, einer maximalen Wandhöhe (hier: dem Maß zwischen der Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) und der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss begrenzt.

Mittlerweile sind die inneren Erschließungsstraßen gebaut und das Gelände angepasst. Auf der Grundlage der Straßenplanung können und sollen die Höhenfestsetzungen deshalb vereinfacht und ein konkreter Bezugspunkt festgesetzt werden.

Orientiert am Bestandsgebäude wird für den Änderungsbereich des BBP 19 eine maximale Gebäudehöhe von 10,20 m festgesetzt. Diese wird als maximale Attikahöhe (AH max) bezeichnet und als Maß zwischen dem in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkt bis zum obersten Abschluss des Daches definiert.

Als Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Geländehöhe an der nordöstlichen Grenze des Baugrundstücks zur Straße „An der Herbstwiese“ festgesetzt. Dieser ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und liegt gemäß Straßenplanung bei 329,99 m ü. NN.

Die Wilhelm Assenbaum GmbH – Wohn- und Gewerbebau, Thalmässing, erläutert hierzu:

- Ziel ist, dass die Bewohner des 1. Bauabschnitts zumindest im 1. Obergeschoß und im 2. Obergeschoß ohne Treppe zu den gleichen Geschoßen im 2. Bauabschnitt kommen.
- Die Oberkante der Attika im 2. Bauabschnitts soll genauso hoch sein, wie die Attika im 1. Bauabschnitt.
- Aus arbeitsschutzrechtlichen Belangen wird die lichte Raumhöhe für die Praxis mit 2,70 m geplant.

Sämtliche Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung haben das Ziel, eine etwas höhere bauliche Nutzung im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen, als dies bisher möglich war.

Begründet werden die Änderungen damit, dass

- mit der Mobilisierung des Baugrundstücks ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden soll,
- die unterhalb der Oberfläche liegende Tiefgarage den Vorteil bietet, Flächenversiegelungen und damit verbundene negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu reduzieren,
- die in den vergangenen Jahren gestiegenen Kosten ein wirtschaftliches Bauen erfordern, um den bestehenden Bedarf insbesondere an kleineren und bezahlbaren Wohnungen in Seukendorf zu decken,
- die bisherigen Festsetzungen eine Umsetzung des oben beschriebenen Bebauungskonzepts vom Januar 2025 nicht zulassen würden,
- die an den Änderungsbereich angrenzende Grundstücke ein vergleichbares Maß der baulichen Nutzung aufweisen.

8.3 Bauweise

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 3 BauNVO (anstelle der bisher festgesetzten abweichenden bzw. offenen Bauweise) wird klargestellt, dass ohne seitlichen Grenzabstand an das bestehende Seniorenzentrum angebaut werden soll, auch wenn hierdurch eine Gebäudelänge von insgesamt mehr als 50 m erreicht wird.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen bleibt die maximale Länge des Baukörpers auf rund 56,20 m begrenzt.

Die in der Planzeichnung getroffene Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen (hier: längsseitig, straßenparallel) passt sich dem Bestand an bleibt gegenüber der ursprünglich getroffenen Festsetzung inhaltlich unverändert.

Wie oben beschrieben entsteht gemäß Bebauungskonzept der Kolb-Architekten vom Januar 2025 durch den Anbau an die bestehende Seniorenwohnanlage ein Baukörper, der sich in Nord-Süd-Richtung und parallel zur Haupteerschließungsstraße „Am Veitsbronner Weg“ Grenzen erstreckt und die ursprünglich festgesetzten Grenzen nicht überschreitet.

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Bereits im bisher rechtskräftigen BBP 19 ist die überbaubare Grundstücksfläche nördlich der bestehenden Seniorenwohnanlage ausschließlich durch Baugrenzen (und nicht durch Baulinien) bestimmt, deren Abmessungen so gewählt wurden, dass sie den Bauherren und Architekten Spielraum bei der Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück bieten sollten.

Die Tiefe der Baugrenze von bis zu 14,5 m bleibt gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung unverändert und wurde bei Erstellung Architekturpläne vom Januar 2025 – wie bereits bei Planung der Baukörper im BA I – bei der Grundrissgestaltung genutzt.

Gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung wird der Abstand der Baugrenze an der nordwestlichen Grenze des Änderungsbereich zur Straße „An der Herbstwiese“, d.h. zur östlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 196/11, Gmkg. Seukendorf, von ursprünglich 3,0 m auf 7,0 m erweitert.

Damit verbleibt zwischen der bestehenden Bebauung auf dem Grundstück Fl. Nr. 196/4, Gmkg. Seukendorf, und einem neuen Baukörper im BA II der Seniorenwohnanlage ein größerer Abstand als ursprünglich geplant. Der Abstand von mindestens 13,2 m anstelle von rund 9,2 m verringert die Verschattung des neuen Baukörpers durch die Bebauung im Westen und schafft mehr Freiraum zwischen den Gebäuden.

Im Änderungsbereich des BBP 19 reduziert sich die durch Baugrenzen bestimmte Fläche von ursprünglich rund 788 m² auf ca. 730 m².

8.5 Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken

Der bisher rechtskräftige BBP 19 bestimmt, dass sich die erforderliche Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken nach der Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Seukendorf vom September 2001 richtet. Danach müssten je Wohnung bis einschließlich 55 m² Wohnfläche ein Stellplatz und je Wohnung über 55 m² Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt werden.

Dies ist für das geplante Vorhaben weder erforderlich noch umsetzbar.

Abweichend

- von der bisher geltenden Festsetzung des BBP 19 bzw. der Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Seukendorf von 2001,
- von der Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Seukendorf von 2019 und

wird die Zahl der erforderlichen Stellplätze im Wohnungsbau bis einschließlich 90 m² Wohnfläche mit 1 Stellplatz je Wohnung festgesetzt.

Je Wohnung über 90 m² Wohnfläche werden 2 Stellplätze gefordert, je Wohnung über 140 m² Wohnfläche 3 Stellplätze.

Für den gewerblich genutzten und sonstigen Bereich bemisst sich die Zahl der notwendigen Stellplätze nach § 20 der Garagen und Stellplatzverordnung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern (GaStellV) und der Anlage hierzu in der jeweils gültigen Fassung.

Begründet wird die Änderung bzw. Abweichung von den oben genannten Satzungen wie folgt:

Durch die geplante vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde Seukendorf und der Wilhelm Assenbaum GmbH – Wohn- und Gewerbebau, Thalmässing, als potentiellm Käufer und Entwickler der Wohngebietsflächen im Änderungsbereich ist sichergestellt, dass ein Wohngebäude mit Altenwohnungen entsteht.

Im Hinblick auf die gemäß Art. 47 BayBO erforderliche Zahl von Stellplätzen wäre es möglich, die Seniorenwohnanlage als ein Gebäude mit Altenwohnungen im Sinne der Nr. 1.3 der Anlage zur GaStellV einzustufen.

Diese noch bis zum 30.09.2025 geltende Fassung der Anlage zu § 20 GaStellV fordert für Gebäude mit Altenwohnungen 0,2 Stellplätze je Wohnung (hiervon 20 v.H. für Besucher) und für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (z.B. Arztpraxen und dergleichen) einen Nachweis von 1 Stellplatz je 30 m² Nutzfläche (NF), mindestens aber 3 Stellplätze (hiervon 75 v.H. für Besucher).

Für das in den Architektenplänen beschriebene Vorhaben würde dies einen Stellplatzbedarf von etwa 16 Stellplätzen bedeuten (mindestens 4 Stellplätze + 1 Besucherstellplatz für 20 Altenwohnungen + 11 Stellplätze inkl. 9 Besucherstellplätze für 2 Praxen mit 137 m² bzw. 153 m² NF).

Diese Zahl liegt deutlich unter der Anzahl der Stellplätze, die nach der Stellplatzsatzung von 2001 hergestellt werden müsste (mindestens 49 Stellplätze) und auch deutlich unter der Anzahl der Stellplätze, die nach der Stellplatzsatzung von 2019 hergestellt werden müsste (mindestens 43 Stellplätze).

Mit der oben beschriebenen Vorschrift zur Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken ist gewährleistet, dass

- pro Wohnung mindestens 1 Stellplatz hergestellt wird,
- der Stellplatzbedarf für Wohnungen über 140 m² Wohnfläche und der Stellplatzbedarf für die geplanten Praxen entsprechend der aktuellen Stellplatzbedarfssatzung der Gemeinde Seukendorf gedeckt wird,
- der Bedarf an Stellplätzen für das in den Architekturplänen vom Januar 2025 dargestellte Vorhaben auf dem eigenen Grundstück gedeckt werden kann,
- Kosten und Flächenbedarf für die erforderlichen Stellplätze überschaubar bleiben,
- es ohne weitere Abweichungen von den Festsetzungen des BBP 19 möglich wäre, einzelne Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 90 m² zu errichten und damit flexibel auf entsprechende Nachfragen reagieren zu können.

8.6 Nebenanlagen

Flächen für die Tiefgarage (TGa)

Ein Großteil des erforderlichen Stellplatzbedarfs für die Seniorenwohnanlage soll durch den Bau einer Tiefgarage gedeckt werden. Bereits der rechtskräftige BBP 19 sah dies vor.

Nachdem bei Realisierung des BA I auf die Errichtung einer Tiefgarage verzichtet wurde, werden die ursprünglich festgesetzten Flächen für die Tiefgarage im Änderungsbereich des BBP 19 um rund 160 m² reduziert, um Abstand zwischen der Tiefgarage und dem südlich angrenzenden Baugrundstück Fl. Nr. 182/3, Gmkg. Seukendorf, zu halten.

Unabhängig davon sollen für den Bau der Tiefgarage die festgesetzten Baugrenzen um 4,0 m in Richtung Westen überschritten werden dürfen. Zur öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „An der Herbstwiese“ verbleibt ein Abstand von mindestens 2,0 m, auch wenn die festgesetzte Verkehrsfläche – wie unten beschrieben – verbreitert wird.

Nach Süden darf die festgesetzte Baugrenze für den Bau einer Tiefgarage um 5,5 m überschritten werden. Entsprechend der Planzeichnung zur Änderung des BBP 19 verbleibt damit ein Abstand von mindestens 5,5 m zu Grenze des südlich gelegenen Baugrundstücks Fl. Nr. 182/3, Gmkg. Seukendorf.

Zur Straße „An der Herbstwiese“ im Norden (Fl. Nrn. 182/21 und 196/22, Gmkg. Seukendorf) und der Straße „Am Veitsbronner Weg“ im Westen (Fl. Nr. 182/15, Gmkg. Seukendorf) bleibt der ursprünglich geplante Abstand von 3,0 m zwischen Tiefgarage und Nachbargrundstücken unverändert.

Flächen für Garagen und Carports

Die ursprünglich im Innenhof der Seniorenwohnanlage festgesetzte Fläche für oberirdische Garagen, die sich über eine Gesamtfläche von ca. 94 m² und Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 182/14, 196/5, 196/15, 196/19 und 196/23, alle Gmkg. Seukendorf, erstreckt hat, entfällt, weil eine zusätzliche oberirdische Garage oder Carports weder geplant noch erforderlich sind und damit mehr Frei- und Aufenthaltsfläche für die Bewohnerinnen und Bewohner verbleibt.

Flächen für Stellplätze

Flächen für ebenerdige Stellplätze waren im bisher rechtskräftigen BBP 19 nicht festgesetzt.

Um die oberirdische Stellplatzsituation zu ordnen, werden nördlich des geplanten Erweiterungsbaus und entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs des BBP 19 ca. 262 m² Flächen für Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzt, hier mit der Zweckbestimmung: Stellplätze.

Innerhalb dieser Flächen können parallel zur Straße „An der Herbstwiese“ (Fl. Nrn. 182/21 und 196/22, Gmkg. Seukendorf) mindestens vier und senkrecht zur westlichen Grundstücksgrenze mindestens acht weitere ebenerdige Stellplätze errichtet werden. Das wären zwei Stellplätze mehr als nach den Plänen der Kolb-Architekten vom Januar 2025 geplant.

Temporäre Abstellfläche für Müllbehälter

An der nordwestlichen Ecke des geplanten Erweiterungsbaus wird im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 196/23, Gmkg. Seukendorf, eine weitere rund 32 m² umfassende Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, hier mit der Zweckbestimmung: Temporäre Abstellfläche für Müllbehälter. Dort sollen am Tag der Abholung Müllbehälter abgestellt werden können.

Die Festsetzung ist erforderlich, weil die Verkehrsflächen westlich der Seniorenwohnanlage schon heute nicht von Müllfahrzeugen befahren werden und eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge am Ende der Stichstraße fehlt.

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Die bisher rechtskräftige Fassung des BBP 19 enthält die textliche Festsetzung 5.1, nach der außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig sind, wenn diese eine Gesamtnutzfläche von 9 m² pro Grundstück und eine Firsthöhe von 2,5 m nicht überschreiten.

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können in Wohngebieten z.B. Abstellschuppen oder -räume, Geräteschuppen, Fahrradschuppen und -stände oder Gartenhäuser gehören.

Für den BA I der Seniorenwohnanlage wurde beispielsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine Mülltonnen-Einhausung errichtet, die allein bereits eine Grundfläche von ca. 9 m² hat. Auch für den BA II ist eine solche Mülltonnen-Einhausung geplant, wäre aber nach den bisher geltenden Vorschriften nicht zulässig.

Vor dem Hintergrund, dass

- die reduzierte überbaubare Grundstücksfläche weniger Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen innerhalb der geänderten Baugrenzen lässt,
- die Größe der Baugrundstücke für die Seniorenwohnanlage deutlich über der Fläche der übrigen Wohnbaugrundstücke „Am Veitsbronner Weg“ liegt,
- in Anlagen mit mehreren Wohnungen erfahrungsgemäß ein größerer Bedarf an Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO besteht,
- dass die im Änderungsbereich des BBP 19 erforderlichen Nebenanlagen zugelassen werden sollen, ohne dass hierzu Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden müssen,

wird die zulässige Gesamtnutzfläche für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 9,0 m² auf 15,0 m² erhöht.

8.7 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

In den Änderungsbereich des BBP 19 einbezogen werden die zur bestehenden Wohnstraße „An der Herbstwiese“ gehörenden Straßenverkehrsflächen nördlich und westlich der geplanten Seniorenwohnanlage.

Deren Besonderheit liegt darin, dass die westlich gelegenen Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 196/11, Gmkg. Seukendorf, und die Grundstücke Fl. Nr. 196/5, 196/15, 196/17, 196/19 und 196/23, alle Gmkg. Seukendorf, auf der Grundlage des BBP 18 „Am Veitsbronner Weg – BA II“ für den Kfz-Verkehr ausgebaut wurden, im bisher rechtskräftigen BBP 19 aber nur teilweise als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Zu den bereits als Straßenverkehrsfläche festgesetzten und westlich der geplanten Wohnanlage gelegenen Verkehrswegen gehören rund 81 m² des Grundstücks Fl. Nr. 196/11, Gmkg. Seukendorf.

Eine rund 56 m² umfassende Teilfläche der Grundstücke Fl. Nr. 196/11 und 196/17 ist aktuell im BBP 19 als 3,5 m breiter Wohnweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt, wurde aber im Zuge der Erschließung des BBP 18 als Wendeanlage ausgebaut.

Im Zuge der Realisierung des zweiten Bauabschnittes soll die Wendeanlage bis auf eine Straßenbreite von 6,5 m zurückgebaut und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, damit die an der westlichen Grenze der Seniorenwohnanlage geplanten Senkrechtstellplätze

und die auf dem Wohnbaugrundstück Fl. Nr. 196/4, Gmkg. Seukendorf, bestehende Tiefgarage mit dem Pkw erreichbar bleiben und mühelos angefahren werden können.

Die Grenze zwischen den festgelegten Straßenverkehrsflächen und den neuen Baugebietsflächen markiert die in der Planzeichnung zur 1. Änderung des BBP 19 gekennzeichnete Straßenbegrenzungslinie.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die ursprüngliche Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wohnweg, widerspricht dem Bestand und entfällt.

Die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (ca. 56 m²) und rund 33 m² bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen westlich davon, werden - wie oben beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt - als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen

Der bisher rechtskräftige BBP 19 enthält für den Änderungsbereich keinerlei Vorgaben zum Anschluss anderer Flächen an die festgesetzten Verkehrsflächen, wie z.B. die Festlegung von Einfahrten oder Einfahrtbereichen oder die Festlegung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Um zu verdeutlichen, dass

- die bestehende Ein- und Ausfahrt zu der auf dem westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Wohnbaugrundstück Fl. Nr. 196/4, Gmkg. Seukendorf, bestehenden Tiefgarage gesichert werden soll
- die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage der erweiterten Seniorenwohnanlage von der HAUPTerschließungsstraße „Am Veitsbronner Weg“ aus erfolgen soll,

sind abweichend von den bisherigen Inhalten des BBP 19 in der Planzeichnung zur 1. Änderung des BBP 19 die Ein- und Ausfahrten zu den beiden Tiefgaragen gekennzeichnet.

Weil

- die Gemeinde Seukendorf unabhängig vom BBP 19 über die Umgestaltung der Randbereiche der Straße „Am Veitsbronner Weg“ entscheiden kann, z.B. über die Zahl und Anordnung der dort vorhandenen Stellplätze,
- der ursprünglich auf Höhe der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage „Am Veitsbronner Weg“ festgesetzte Baum weiter nördlich gepflanzt wurde und die Ein-/Ausfahrt nicht behindert,
- die bestehende Tiefgarage auf der Fl. Nr. 196/4, Gmkg. Seukendorf, genehmigt ist,
- bereits der rechtskräftige BBP 19 die Errichtung einer Tiefgarage für das Seniorenzentrum zulässt, ohne dass hierzu eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt war,
- aufgrund der relativ geringen Zahl von zusätzlichen Tiefgaragenstellplätzen davon ausgegangen wird, dass die angrenzenden Nutzungen nicht in unzulässiger Weise durch Zu- und Abfahrten in die Tiefgaragen gestört werden,
- ggf. erforderliche immissionsschutzrechtliche Nachweise im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Detailplanung zur Ausführung der Tiefgaragenzufahrt vor Baubeginn vorgelegt werden können,

wird auf weitere Festsetzungen zu den Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen verzichtet.

8.8 Gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Bereits vor Errichtung des bestehenden Seniorenzentrums hat der Gemeinderat Seukendorf abweichend von der ursprünglichen Festsetzung des BBP 19 entschieden, die Errichtung eines Flachdachbaus anstelle eines Gebäudes mit flach geneigtem Pultdach zuzulassen.

Der Erweiterungsbau soll sich gestalterisch an das Bestandsgebäude anpassen. Deshalb entfällt für den Änderungsbereich des BBP 19 die ursprüngliche Bauordnungsrechtliche Festsetzung 2.1 zu Dachform und Dachneigung.

Stattdessen wird verbindlich vorgeschrieben, die Dächer der Hauptgebäude als Flachdach auszubilden und entsprechend der 2021 beschlossenen Freiflächengestaltungssatzung der Gemeinde Seukendorf zu gestalten.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung zur Dachgestaltung entspricht dem § 4 der Freiflächengestaltungssatzung.

8.9 Festsetzungen zur Grünordnung

Aufschüttungen und Abgrabungen

Nachdem die inneren Erschließungsstraßen gebaut, das Gelände angepasst und Grundstücksgrenzen festgelegt sind, sind keine größeren Aufschüttungen und Abgrabungen und ein Bezug auf die ursprünglichen Geländehöhen mehr erforderlich.

Die textliche Festsetzung zur Freiflächengestaltung Nr. 2.3 wird entsprechend angepasst.

9 UNVERÄNDERT ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Nicht verändert wurden gegenüber der 2016 bekannt gemachten Fassung des BBP 19 folgende durch Planzeichen und/oder Text getroffene Festsetzungen:

- die vorgeschriebene Art der baulichen Nutzung gemäß Planzeichnung / Nutzungsschablone und gemäß textlicher Festsetzung / Planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 1.1, hier: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ohne Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO,
- die Stellung der baulichen Anlagen gemäß Planzeichnung, ursprünglich: „vorgeschriebene Firstrichtung“,
- die textlichen Festsetzungen zur Anordnung von Garagen und Carports, hier: textliche Festsetzung / Planungsrechtliche Festsetzung Nrn. 4.1 und 4.2,
- die vorgeschriebenen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: textliche Festsetzungen / Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8.1 zum passiven Lärmschutz an Gebäuden,
- die zulässige Abweichung von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, hier: textliche Festsetzung, Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 1 Satz 2,
- die gestalterischen Vorgaben zu Einfriedungen und Stützmauern, hier: textliche Festsetzungen / Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nrn. 2.3 und 2.4,

- einzelne Festsetzungen zur Grünordnung / Freiflächengestaltung, hier: textliche Festsetzungen Nr. 2.1 zur Gestaltung von Stellplätzen, Nr. 2.2 zur Gestaltung unbebauter Grundstücksbereiche und Nr.2.4 zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans

Warum die oben beschriebenen Festsetzungen getroffen wurden, ist in der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 19 „Am Veitsbronner Weg – BA III“ ausführlich beschrieben. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.

Im Sinne der Gleichbehandlung und weil bisher keine Gründe bekannt sind, von den ursprünglich getroffenen Festsetzungen abzuweichen, sollen die unverändert übernommenen Vorschriften auch für das oben beschriebene Vorhaben zur Erweiterung der Seniorenwohnanlage gelten.

10 ENTFALLENE FESTSETZUNGEN

Weitere im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzungen sind für den Änderungsbereich des BBP 19 nicht relevant und entfallen. Hierzu gehören folgende durch Planzeichen und/oder Text getroffene Festsetzungen:

- die Vorgabe einer Baulinie und einer abweichenden Bauweise zur Errichtung einer Riegelbebauung entlang der Siegelsdorfer Straße (Kreisstraße FÜ 8), weil die Riegelbebauung bereits realisiert wurde und die Festsetzungen nicht für den Änderungsbereich getroffen wurden,
- die Vorgabe ausschließlich Einzelhäuser zu errichten, weil sich auch diese Festsetzung auf andere Bereiche des Baugebiets „Am Veitsbronner Weg“ bezieht,
- die Festsetzung von Fuß- und/oder Radwegen, da die an den Änderungsbereich angrenzenden Fußwege bereits gebaut sind und nicht verändert werden sollen,
- die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten, weil sich diese auf den Anschluss des Wohngebietes an den Bernbacher Weg beziehen und der Änderungsbereich nicht an den Bernbacher Weg grenzt,
- Festsetzungen zu Zugängen und Zufahrten zur Kreisstraße FÜ 8 und zum Freihalten von Sichtflächen an der Einmündung des Veitsbronner Weges in die Siegelsdorfer Straße, weil der Änderungsbereich nicht an die FÜ 8 angrenzt,
- Festsetzungen zu Hauptversorgungsleitungen (hier: Gashochdruckleitungen) und zur Einhaltung erforderlicher Schutzabstände, da die Leitungen und Schutzstreifen entlang der Siegelsdorfer Straße verlaufen und den Änderungsbereich nicht berühren,
- die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen und Vorgaben zum Anpflanzen von Straßenbäumen, da diese den Änderungsbereich bzw. das geplante Vorhaben nicht betreffen,
- die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, da die Flächen abseits des Änderungsbereichs liegen, erforderliche Kompensations- und CEF-Maßnahmen umgesetzt sind und für die geplante Erweiterung der Seniorenwohnanlage als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich ist,
- die Festsetzung eines Glascontainerstandorts (als Fläche für Nebenanlagen), weil dieser südlich des Seniorenzentrums liegt und die Festsetzung für die Erweiterung der Wohnanlage nicht relevant ist.