



**Markt Nassenfels
Landkreis Eichstätt**

2. Änderung des Einfachen Bebauungsplans Nr. 20

für den östlichen Teilbereich des Flurstücks Nr. 258,
Gemarkung Nassenfels

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser: Goldbrunner Ingenieure GmbH
Obere Marktstraße 5
85080 Gaimersheim



.....
(Josef Goldbrunner)

1. Bürgermeister der Marktgemeinde Nassenfels
(Thomas Hollinger)

Entwurf, Stand: 14.09.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsgrundlagen	3
2.	Ziele und Zwecke der Planung	3
3.	Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung	4
4.	Emissionen / Immissionen	4
5.	Infrastruktur	4

Markt Nassenfels Landkreis Eichstätt

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 20

Begründung

1. Planungsgrundlagen

Am 29.06.2022 hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Nassenfels in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Änderungen werden in diesem Planungsschritt vorgenommen:

- a) Demnach soll der Geltungsbereich des Einfachen Bebauungsplanes gem. § 5a BauNVO auf ein „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt werden.
- b) Der Bebauungsplanumgriff wird geringfügig angepasst.
- c) Die zulässigen Lärmwerte gelten weiterhin analog einem MD (Dörfliches Mischgebiet).
- d) Soweit eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht möglich ist, kann das Regenwasser in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- e) Die maximale Gebäudehöhe wird auf 420,00 m ü NN festgesetzt, ausgenommen hiervon sind Kamine und technische Aufbauten.

Über diese Änderungen hinaus gelten alle weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 unverändert fort.

Insgesamt betrachtet sind die geänderten Festsetzungen mit dem Planungskonzept vereinbar und städtebaulich vertretbar. Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Ab. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2 BauGB abgesehen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für das gegenständliche Änderungsverfahren stellt eine beim Markt Nassenfels eingegangene Bauvoranfrage für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 34 Wohneinheiten, einer Zahnarztpraxis und einer Arztpraxis mit oberirdischen Stellplätzen an der Eichstätter Straße in Nassenfels; Flur-Nr.: 258; Gemarkung: Nassenfels dar.

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 handelt es sich momentan um ein MD (dörfliches Mischgebiet), im Zuge der 2. Änderung soll der Geltungsbereich in die neu geschaffene Kategorie zu Baugebieten „Dörfliches Wohngebiet“ gem. § 5a

BauNVO festgesetzt werden. Dörfliche Wohngebiete sollen künftig vor allem „dem Wohnen und der Unterbringung von Land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie nicht wesentlich störenden Gewerbegebieten“ dienen. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Dies wird dem entstehenden Gebietscharakter, auch im Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet, gut entsprechen.

Der Rat der Marktgemeinde Nassenfels hat daher in seiner Sitzung am 29.06.2022 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20 beschlossen.

3. Städtebauliches Konzept, Art der baulichen Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich wird im nördlichen Bereich Richtung Osten und Westen geringfügig erweitert, um die angedachte Bebauung zu ermöglichen.

Um die Einpassung der geplanten Bebauung in den städtebaulichen Kontext zu gewährleisten, wird die maximale Gebäudehöhe festgesetzt, so dass sie sich an den Gegebenheiten der nördlich anschließenden Bestandsbebauung orientiert. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 420,00 m ü NN festgesetzt, ausgenommen hiervon sind Kamine und technische Aufbauten.

Die in der 1. Änderung des 20. Bebauungsplanes aufgenommene Regelung zu Werbeanlagen ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung nicht mehr erforderlich. Sie wird deshalb aufgehoben.

Leuchtreklame und beleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Emissionen / Immissionen

Alle Lärmwerte sollen weiterhin entsprechend den Festlegungen für ein Dörfliches Mischgebiet (MD) gelten. Damit ist gewährleistet, dass sich gegenüber dem Bestandssituation keine veränderten Betrachtungen ergeben.

5. Infrastruktur

Eine Versickerung des Niederschlagswasser ist im Bebauungsplanbereich aufgrund bestehender Bodenverhältnisse auf Teilen der Grundstücke nicht möglich. In diesem Fall kann das Regenwasser, in Abstimmung mit dem Kanalnetzbetreiber, gedrosselt in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine andere Vorflut steht an dieser Stelle nicht zur Verfügung.

Gaimersheim, den 14.09.2022

Goldbrunner Ingenieure GmbH

