

Gemeinde Dittenheim



1. Änderung des Bebauungsplans Dittenheim Nr. 3

„An der Sammenheimer Straße“

Begründung

Ausfertigung vom 26.04.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Verfahren	3
3	Beschreibung des Planungsgebiets	3-4
4	Erläuterung und Begründung der Änderungen	4-5
5	Aufstellungsvermerke	5

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Dittenheim hat beschlossen, den Bebauungsplan Dittenheim Nr. 3 „An der Sammenheimer Straße“, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 15.06.1994, inhaltlich in Bezug auf die Geschossigkeit und Dachgestaltung zu ändern. Ziel ist einen Übergangsbereich von der vielfältigen Bebauung im Baugebiet „An der Ahaer Straße“ zum fränkischen Baustil im Baugebiet „An der Sammenheimer Straße“ zu schaffen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die Änderung die Grundzüge des Bauleitplanes nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die weiteren Kriterien des § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sind ebenfalls erfüllt: Weder begründet die Bebauungsplanänderung eine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach Bundes- oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder einer Vorprüfung des Einzelfalls unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete). Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Beschreibung des Planungsgebiets

Das Baugebiet „An der Sammenheimer Straße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Dittenheim. Die bisher noch unbebauten Parzellen des Bebauungsplans liegen überwiegend im östlichen Teil des Baugebietes. Östlich schließt das Baugebiet an den am 13.06.2014 in Kraft getretenen Bebauungsplan Dittenheim Nr. 5 „An der Ahaer Straße“ an. Die Bauplätze im Baugebiet „An der Ahaer Straße“ wurden mittlerweile alle verkauft und bebaut. Im Westen schließt das Baugebiet an den am 26.10.2021 in Kraft getretenen Bebauungsplan Dittenheim Nr. 12 „Am Sausenhofener Weg“ an. Von diesem wird aktuell ein erster Abschnitt erschlossen. Das Baugebiet „An der Sammenheimer Straße“ ist zum Zeitpunkt der 1. Änderung des Bebauungsplans zu 90 % (61 von 68 Bauplätzen) bebaut bzw. liegt ein Bauantrag vor.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Dittenheim Nr. 3 „An der Sammenheimer Straße“ umfasst - Stand heute - die Grundstücke Flur-Nrn. 286, 287, 288 (Teilfläche), 292/1, 292/2, 292/3, 292/4, 292/5, 294, 294/1, 294/2, 294/3, 294/4, 294/6, 294/7, 294/8, 294/9, 294/10, 294/11, 294/12, 294/13, 294/14, 294/15, 294/16, 294/17, 294/18, 294/19, 294/20, 294/21, 294/22, 294/23, 294/24, 294/25, 294/26, 294/27, 294/28, 294/29, 294/30, 294/31, 294/32, 294/33, 294/34, 294/35, 294/36, 294/37, 294/38, 294/39, 294/40, 294/41, 294/42, 294/43, 294/44, 294/45, 294/46, 294/47, 294/48, 294/49, 294/50, 294/51, 294/52, 294/53, 294/54, 294/55, 294/56, 294/57, 294/58, 294/59, 294/60, 294/61, 294/62, 294/63, 294/64, 294/65, 294/66, 294/67, 294/68, 294/69, 294/71, 294/72, 294/73, 294/74, 294/106, 294/109, 294/110, 295 (Teilfläche), 295/1, 295/2, 295/3 und 995 (Teilfläche) der Gemarkung Dittenheim, Gemeinde Dittenheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst rund 7,28 ha.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Dittenheim Nr. 3 „An der Sammenheimer Straße“ umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 287, 288 (Teilfläche), 292/1,

292/2, 292/3, 292/4 und 294/2 (Teilfläche) der Gemarkung Dittenheim, Gemeinde Dittenheim, Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen. Die Fläche des Geltungsbereichs der 1. Änderung umfasst rund 0,56 ha.

Abbildung 1 zeigt ein Luftbild (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, BayernAtlas, abgerufen am 11.04.2023) des Geltungsbereichs der 1. Änderung mit der im Jahr 2023 vorhandenen Bebauung.



4 Erläuterung und Begründung der Änderungen

Geschossigkeit und Dachgestaltung

In der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes „An der Sammenheimer Straße“ aus dem Jahr 1994 waren ausschließlich erdgeschossige Bauweisen (E+D) mit landschaftsraumtypischen Satteldächern (Dachneigung 40° bis 48°) und vorgegebener Firstrichtung zugelassen.

Aufgrund der vielfältigen Bebauung im Baugebiet „An der Ahaer Straße“ soll eine Art Übergangsbereich zum fränkischen Baustil im Baugebiet „An der Sammenheimer Straße“ geschaffen werden. Das Baugebiet „An der Ahaer Straße“ ist überwiegend mit zwei Vollgeschossen (II) und verschiedenen Dachformen (Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Zeltdächer und Walmdächer) bebaut. Dahingegen wurde im Baugebiet „An der Sammenheimer Straße“ konsequent im fränkischen Baustil gebaut.

Einziger Ausnahmefall im Baugebiet „An der Sammenheimer Straße“ ist das Wohnhaus Lindenstraße 6 in Dittenheim (Flur-Nrn. 292/1 und 292/2, Gemarkung Dittenheim). Hier sollte durch eine Herausnahme der Grundstücke (ursprüngliche 1. Änderung des B-Plans) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach

§ 34 BauGB erreicht werden. Die Änderung des Bebauungsplans ist jedoch nie rechtskräftig geworden. Eine Baugenehmigung vom 14.03.2007 des Landratsamtes Weißenburg-Gunzenhausen liegt vor. Die genannten Grundstücke sind auch Bestandteil dieser Änderung und passen sich der geplanten Bebauung größtenteils an. Die ursprüngliche 1. Änderung mit Verfahrensstand vom 08.03.2007 (Anhörung Träger öffentlicher Belange und Öffentlichkeit) wurde mit Beschluss vom 29.03.2023 des Gemeinderats der Gemeinde Dittenheim aufgehoben und soll nicht weiterverfolgt werden.

Um den fränkischen Baustil in der äußersten nördlichen Baureihe und demnach das Ortsbild beizubehalten, wurde das Grundstück Flur-Nr. 292/5, Gemarkung Dittenheim nicht in die Änderung mit aufgenommen. Damit kann eine durchgängige Bebauung der äußersten Baureihe im fränkischen Baustil auf Grund der bestehenden Bebauung und den Festsetzungen der Bebauungspläne „An der Ahaer Straße“, „An der Sammenheimer Straße“ und „Am Sausenhofener Weg“ gewährleistet werden.

Mit dem Ziel, einen Übergangsbereich der zwei Baugebiete schaffen zu können, werden mit der gegenständlichen Bebauungsplanänderung zwei Vollgeschosse ohne Einschränkung zugelassen (II). Die Dachneigung wird mit 20 – 48° an die zulässige Dachneigung im Baugebiet „Am Sausenhofener Weg“ angepasst. An der Dachform des Satteldaches und in Ausnahmefällen des versetzten Pultdachs wird dabei jedoch weiterhin festgehalten, um zum Schutz des Ortsbildes ein „Durcheinander“ verschiedener Dachformen zu vermeiden. Zudem sollen Dachaufbauten freier gestaltet werden können. Die bisherige Regelung von einer maximalen Breite von 1,25 m ist in der Praxis kaum umsetzbar (zu schmal). Einzige Festsetzung ist, dass der First bzw. die Oberkante von Dachgauben mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen muss (analog „Am Sausenhofener Weg“).

Im Übrigen behält der Bebauungsplan Dittenheim Nr. 3 „An der Sammenheimer Straße“ i. d. F. vom 27.04.1992, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 15.06.1994, für den Geltungsbereich der 1. Änderung (bis auf die textlichen Festsetzungen Nr. 1.0 Spiegelstriche 1-2, Nr. 5.0 Spiegelstriche 2-3) seine volle Gültigkeit.

Für den übrigen Geltungsbereich behält der Bebauungsplans Dittenheim Nr. 3 „An der Sammenheimer Straße“ i. d. F. vom 27.04.1992, in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 15.06.1994, unverändert seine volle Gültigkeit.

5 Aufstellungsvermerk

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Dittenheim Nr. 3 „An der Sammenheimer Straße“ wurde ausgearbeitet von der

Verwaltungsgemeinschaft Altmühltal
Bauamt
Hauptstraße 37
91802 Meinheim

aufgestellt: 26.04.2023
geändert:

Max Kehrstephan, VGem Altmühltal

ausgefertigt:

Dittenheim, den _____

Günter Ströbel, 1. Bürgermeister