

## **Satzung**

### **zur 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Röthenbach Markt Wendelstein, Landkreis Roth**

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1989 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) in der jeweils geltenden Fassung die folgende Änderungssatzung.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Änderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 Röthenbach.

#### **§ 2 Änderungsfestsetzungen**

§ 7 Abs. 2 der ursprünglichen Satzung „Gestaltung der Gebäude und Einfriedungen“ wird dahingehend ergänzt, dass auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig sind.

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch rechtsverbindlich. Gleichzeitig treten die bisherigen Festsetzungen, die dieser Änderungssatzung widersprechen, außer Kraft.

Aufgestellt am: 17.06.2020

Ausgefertigt am: 11.02.2021

Markt Wendelstein



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



## **Begründung**

### **zur 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Röthenbach, Markt Wendelstein, Landkreis Roth**

#### **Anlass und Ziel der Planung**

Beim Markt Wendelstein wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Flachdach beantragt. Der Bebauungsplan schreibt bisher zwingend die Errichtung von Satteldächern vor. In den vergangenen Jahren haben sich jedoch die Wünsche und Anforderungen der Bauherren, insbesondere auch bezüglich der gewünschten Dachformen, geändert. So wurden bereits bei der 28. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2014 teilweise Flachdächer zugelassen. Zukünftig sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude mit extensiv begrünten Flachdächern errichtet werden können.

#### **Geltungsbereich**

Die Bebauungsplanänderung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

#### **Städtebauliche Einbindung**

Durch die Zulassung von Flachdächern werden nur gestalterische Belange des Bebauungsplanes berührt. Hierdurch kann den geänderten Ansprüchen der Bauwilligen Rechnung getragen werden. Städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind hieraus nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wird eine höhere Biodiversität im Vergleich zu unbegrünten Dächern erreicht. Außerdem wird die Artenvielfalt und Klimaregulierung für Gebäude und Gemeinde unterstützt und es erfolgt eine Entlastung des kommunalen Abwassersystems.

#### **Umweltbericht**

Durch die Zulassung von Flachdächern sind keine negativen Auswirkungen auf die sogenannten Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Fläche zu erwarten. Vielmehr wirkt sich die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung positiv auf einzelne Schutzgüter aus.

Aufgestellt am: 17.06.2020

Ausgefertigt am: 11.02.2021

Markt Wendelstein



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 28.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Röthenbach beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 17.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
3. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 17.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 17.07.2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
4. Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 09.10.2020 durch ortsübliche Veröffentlichung bekannt gemacht.
6. Der Markt Wendelstein hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 28.01.2021 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Wendelstein, den 11.02.2021

A blue ink signature of Werner Langhans, written in a cursive style.

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

## 7. Ausgefertigt:



Wendelstein, den 11.02.2021

A blue ink signature of Werner Langhans, written in a cursive style.

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am 12.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Wendelstein, den 12.02.2021

A blue ink signature of Werner Langhans, written in a cursive style.

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

## **29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Röthenbach**

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch**

Beim Markt Wendelstein wurde die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Flachdach beantragt. Der Bebauungsplan Nr. 3 Röthenbach schreibt bisher zwingend die Errichtung von Satteldächern vor. In den vergangenen Jahren haben sich jedoch die Wünsche und Anforderungen der Bauherren, insbesondere auch bezüglich der gewünschten Dachformen, geändert. So wurden bereits bei der 28. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2014 teilweise Flachdächer zugelassen. Zukünftig sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude mit extensiv begrünten Flachdächern errichtet werden können.

Durch die Zulassung von Flachdächern sind keine negativen Auswirkungen auf die sogenannten Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und Fläche zu erwarten. Vielmehr wirkt sich die Festsetzung der extensiven Dachbegrünung positiv auf einzelne Schutzgüter aus.

Nach dem Änderungsbeschluss am 28.05.2020 fand in der Zeit vom 17.07.2020 bis 28.08.2020 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes gingen keine Stellungnahmen ein.

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 24.09.2020 wurden die Bebauungsplanunterlagen zur öffentlichen Auslegung gebilligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 19.10.2020 bis 20.11.2020 statt. Hierbei ging eine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Roth ein. Die Behandlung der Stellungnahme und der Satzungsbeschluss erfolgten in der Sitzung des Marktgemeinderates am 28.01.2021. Bezüglich der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle war keine Änderung der Planunterlagen erforderlich.

Die Brandschutzdienststelle wurde über die Beschlussfassung Ihrer Anregungen mit Schreiben vom 10.02.2021 informiert. Die Bebauungsplanänderung wird am 12.02.2021 bekanntgemacht und damit rechtsverbindlich.

Wendelstein, 10.02.2021

Markt Wendelstein



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

