

C) Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Nachdem mehrere Anträge auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits gestellt wurden, hat die Gemeinde beschlossen, hierzu den Bebauungsplan zu ändern.

Es handelt sich um die 1. Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“.

Die 1. Änderung beinhaltet folgende textliche Änderungen der Satzung.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude:

Ziffer 1:

Für die einzelnen Gebietsteile mit der Bezeichnung WA-1 und WA-2 werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

„Die maximal zulässige Grundfläche (GR max.) wird für Hauptgebäude bei Einzelhäusern mit 180 m² sowie Doppelhaushälften mit 90 m² festgesetzt.“

Begründung:

Nachdem Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Terrassen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 BauNVO mitzurechnen sind, haben sich die festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche in der Praxis als zu gering erwiesen.

Die Anwendung der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Überschreitung der zul. Grundflächen um 50 %) hat sich im Vollzug als sehr schwierig dargestellt. Daher wird die GR max. für Hauptgebäude (Einzelhäuser 180 m² und Doppelhaushälften 90 m²) festgesetzt, da nur die Fläche der Hauptgebäude für das Maß der Nutzung städtebaulich relevant ist.

Bei § 4 Ziffer 1 der Satzung soll der Satz „Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung“ ersatzlos entfallen.

„Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für Hauptanlagen und die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.“

Begründung:

Die zulässige Grundfläche (§16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO) muss für alle Anlagen, die bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnen sind, festgesetzt werden. Eine Festsetzung der max. Grundfläche nur für die Hauptanlagen ist nicht zulässig (vergl. Bayer. VGH AZ: 1 N 06.661 vom 10.08.2006), daher wird zusätzlich zur max. Grundfläche für Hauptgebäude eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen und die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze (im WA 0,4) wird durch Maßnahmen (hier: Festsetzung der max. GR für Hauptgebäude) ausgeglichen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

„Die festgesetzte Dachneigung (28 – 35 Grad) gilt nur für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebengebäude wird eine Dachneigung von 20 bis 35 Grad festgesetzt.“

Begründung:

Bei flachgeneigten Dächern der Garagen und Nebengebäude wird die Fensterbelichtung/Fensterbelüftung der Aufenthaltsräume im Obergeschoß nicht beeinträchtigt.

„Die Wandhöhe (WH) max. in m wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. **Sie gilt nicht für Quergiebel.**“

Begründung:

Bei Ausführung der Quergiebel hat sich die max. Wandhöhe von 4,80 m als zu gering erwiesen, daher wird der Satz „Sie gilt auch für Quergiebel“ geändert in „Sie gilt nicht für Quergiebel“.

Ziffer 5.:

„Für die Dachaufbauten gilt: **Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 28 Grad zulässig.** Maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m.“

Begründung:

Auch bei geringerer Dachneigung als 35 Grad sollen „Quergiebel“ zur besseren Belichtung des Dachgeschosses möglich sein.

Ziffer 6.:

„**Der Dachüberstand darf betragen: am Giebel bis 1,50 m und an der Traufe bis 1,30 m, jedoch mindestens an Giebel und Traufe 0,50 m. Der Mindestdachüberstand von 0,50 m gilt nicht direkt an der Grundstücksgrenze von Grenzgaragen. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.**“

Begründung:

Die Ausführung von Gebäuden ohne Dachüberstand in Neubaugebieten fügt sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Daher wird ein Mindestdachüberstand festgesetzt.

§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung/Oberflächenwasser:

Ziffer 3.:

„Veränderungen der Geländeoberfläche sind nur mit natürlichen, flachen Böschungen auszugleichen. **Der festgesetzte Böschungswinkel von (1 : 3) entfällt.** Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig; dabei sind die Flächen der notwendigen Ortsrandeingrünung, wie sie in der Bebauungsplanzeichnung als „OREG“ dargestellt sind, auszusparen.“

Begründung:

Die Topographie des Geländes erfordert die individuelle Planung der Böschungen in der Freiflächengestaltung.

Hinweis: Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird ausschließlich im Bereich der „Zeichenerklärung – Festsetzungen durch Planzeichen“ angepasst. Die bisherigen textlichen Festsetzungen unter § 8 Ziffer 1, 5 und 6 sowie § 9 Ziffer 3 werden für den gesamten Geltungsbereich durch die vorgenannten ersetzt. Alle nicht geänderten Teile des Bebauungsplanes „Am Kalkofen“ haben weiterhin unverändert Gültigkeit.

Die übrigen Festsetzungen bleiben unberührt.

Da durch die vorgenannten Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll diese 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird durch die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufgestellt:

Altenstadt, 02.12.2015

Ingenried, 02.12.2015

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT

GEMEINDE INGENRIED


Seidl
Bauamtsleiter




Fichtl
1. Bürgermeister

