

B) BEGRÜNDUNG DER 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „GÄNSBICHL II“

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Ein Bauherr plant, am bestehenden Wohnhaus einen Carport mit Flachdach in Holzbauweise zu errichten. Das Grundstück mit der Fl.Nr. 785/1, Gemarkung Altenstadt, auf dem dieses Vorhaben errichtet werden soll, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4 „Gänsbichl II“ der Gemeinde Altenstadt (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen nicht widerspricht.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Gänsbichl II“ setzt für das vorgenannte Grundstück sowie für den gesamten Geltungsbereich fest, dass Garagen und Nebenanlagen nur mit Satteldach oder vom Wohnhaus abgeschleppten Dach errichtet werden dürfen (Festsetzungen durch Text, Ziffer 4). Des Weiteren sind alle Gebäude mit Satteldächern von 21 – 27° Dachneigung auszubilden (Festsetzungen durch Text, Ziffer 14).

Nach § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Von den o.g. Festsetzungen kann dieses Bauvorhaben nicht befreit werden, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt werden.

Somit ist das Bauvorhaben derzeit aufgrund den textlichen Festsetzungen bauplanungsrechtlich und bauordnungsrechtlich nicht möglich.

Eine Umplanung in Verbindung mit einer Anhebung der kompletten Dachseite des Hauptdaches oder einer Aufschiffung wäre mit einem enormen Kostenaufwand verbunden und würde somit den Bauherrn zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen.

Deshalb ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung einer 13. Änderung mit Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB erforderlich.

Ziel und Zweck der 13. Änderung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung, unter der Prämisse einer besseren baulichen Nutzungsmöglichkeit eine Bebauung von Garagen und Carports in einer alternativen Dachform und Bauweise zuzulassen, die nach der Bayerischen Bauordnung zulässig ist. Städtebauliche oder sonstige Gründe stehen dem nicht entgegen.

2. ÄNDERUNGSINHALT UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Um Garagen und Carports mit Flach- oder Pultdach sowie auch in Holzbauweise zuzulassen werden die bisherigen textlichen Festsetzungen unter Buchstabe B) Festsetzungen durch Text wie folgt geändert/ergänzt (in roter Schrift):

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe B) Ziffer 4 wie folgt geändert/ergänzt:

„Garagen und Nebenanlagen sind nur erdgeschossig mit Satteldach oder vom Wohnhaus abgeschlepptem Dach, außerdem nur in Massivbauweise zulässig, d.h. auch Betonfertiggaragen soweit diese nicht an Hauptgebäude angebaut sind. **Garagen und Carports sind auch mit Flach- oder Pultdach sowie auch in Holzbauweise zulässig.** Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m (gerechnet ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.“

Die Festsetzungen durch Text werden unter Buchstabe B) Ziffer 14 wie folgt geändert/ergänzt:

„Alle Gebäude sind mit Satteldächern von 21-27° Neigung auszubilden und mit naturroten Dachziegeln einzudecken. **Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports mit Flach- oder Pultdach.** Abschleppungen dürfen keine andere Neigung wie das Hauptdach haben und müssen mind. 2,0 m Traufhöhe bewahren. Dachaufbauten und Kniestockausbildungen über 60 cm Höhe von OK oberster Decke bis OK Fußpfette sind untersagt. Minstdachüberstände von 50 cm sind einzuhalten. Die Baukörper der Wohngebäude sind so zu gestalten, dass die Traufseite um ein Fünftel länger ist als die Giebelseite.“

HINWEIS:

Die 13. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beinhaltet eine Ergänzung und Fortschreibung (in roter Schrift) der textlichen Festsetzungen unter Buchstabe B) Ziffer 4 und Ziffer 14.

Darüber hinaus gelten die Planzeichnung sowie alle nicht geänderten bzw. ergänzten und fortgeschriebenen textlichen Festsetzungen der Grundfassung sowie deren zwölf Änderungen dieses Bebauungsplanes unverändert fort und behalten weiterhin ihre uneingeschränkte und vollumfängliche Gültigkeit.

BEGRÜNDUNG:

Die Erweiterung der Dachform im Bebauungsplan hat zusammen mit den Festsetzungen der Bauweise und der Dachneigung zum Ziel, eine homogene, auch im Dachbereich klar ablesbare und für das Erscheinungsbild von Garagen und Carports verträgliche Gestaltung zu gewährleisten. Das gestaltend-planerische Grundkonzept, wie es sich hieraus ergibt, wird somit bei Garagen und Carports eigens geregelt und stört nicht die bestehende Dachlandschaft. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Nachdem durch die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- sonstige Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung darstellen, unverändert bleiben,
- ausschließlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bei dem Maß der baulichen Nutzung im Bereich Dachform, -bauweise und Dachdeckung bei Garagen und Carports geändert bzw. ergänzt werden

wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB angewendet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zudem ist die Zulässigkeit von Vorhaben die einer UVPG Pflicht unterliegen nicht begründet, und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und

sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 Gelegenheit zur Stellungnahme in einer angemessenen Frist gegeben.

Aufgestellt:

Altenstadt, den 17. SEP. 2018

Altenstadt, den 17. SEP. 2018

GEMEINDE ALTENSTADT

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT




.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister


.....
Seidl
Bauamtsleiter

C) VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.09.2017 die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Gänsbichl II“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 war Gegenstand einer am 16.03.2018 bekannt gemachten Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung) gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 20.03.2018 mit 03.04.2018.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 05.09.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 13.04.2018 mit 14.05.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.04.2018 mit Fristsetzung 25.05.2018 beteiligt.

Die Gemeinde Altenstadt hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.09.2018 die 13. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 11.09.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenstadt, den 17. SEP. 2018




.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **19. SEP. 2018**.
Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die 13. Bebauungsplanänderung Nr. 4 „Gänsbichl II“ in der Fassung vom 11.09.2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

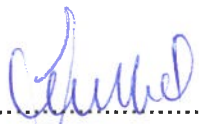
Altenstadt, den **14. AUG. 2019**

Altenstadt, den **14. AUG. 2019**

GEMEINDE ALTENSTADT

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ALTENSTADT




.....
Hadersbeck
1. Bürgermeister


.....
Seidl
Bauamtsleiter