



GEMEINDE WIELENBACH

2. BEBAUUNGSPLAN- ÄNDERUNG "WILZHOFEN – AM HINTERFELD"

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

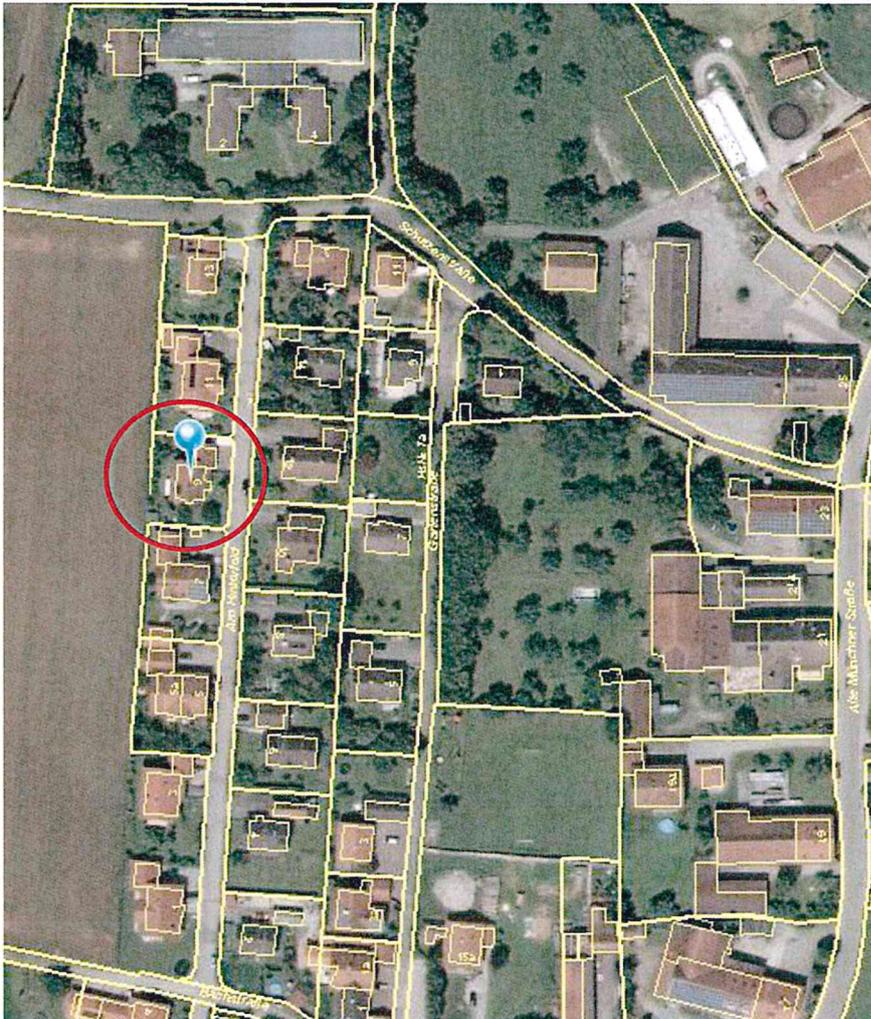
Gefertigt am:
Geändert:

18.07.2015
17.09.2015

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

1. ALLGEMEINES

1.1 Lage des Änderungsgebietes



Digitales Orthophoto, LVG Bayernatlas mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanung

Mit Schreiben vom 14.04.2015 beantragt der Eigentümer der Flurnummer 2658/11, Am Hinterfeld 9, Wilzhofen, die Änderung des Bebauungsplanes „Wilzhofen - Am Hinterfeld“.

Die beantragte Änderung umfasst die Baugrenzen, den Unterschied Firsthöhe Hauptgebäude – Nebengebäude sowie die Firstrichtung.

Grund der beantragten Änderungen ist der Wunsch, die Garage aufzustocken und zusätzlichen Wohnraum, wie in der Nachbarschaft, zu schaffen.

Der Bebauungsplan „Wilzhofen - Am Hinterfeld“ wurde am 16.10.1991 in Kraft gesetzt.

Dabei wurden die Baugrenzen relativ gebäudescharf festgesetzt. Bei drei Gebäuden wurde die Garage in die Baugrenzen einbezogen, so dass bei diesen Garagen von

vornherein Wohnraum eingebaut werden konnte. Bei den weiteren zwei Grundstücken umfassen die Baugrenzen nur das Wohngebäude, die Garage ist als eigene Baufläche dargestellt.

Üblicherweise werden heute Baufelder festgesetzt, in denen sich der Bauherr mit seinem Gebäude entsprechend bewegen kann. Bei den beiden Grundstücken ist ein Ausbau oder eine Aufstockung der Garage derzeit nicht möglich.

Bei der Firstrichtung verhält es sich ähnlich. Bei der Entwicklung des B-Planes wurde die Firstrichtung für Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Diese ist bei den verschiedenen Grundstücken unterschiedlich.

Die Firstrichtung könnte hier komplett entfallen, da eine bestimmte städtebauliche Struktur nicht erkennbar ist.

Schwieriger gestaltet sich die Änderung der Firsthöhe des Nebengebäudes zum Hauptgebäude. Eine direkte Festsetzung einer Höhe Haupt- zu Nebengebäude ist nicht geregelt, aber die Höhe nach Geschossen. So darf das Hauptgebäude ein Voll- und ein Dachgeschoss erhalten, wobei im Dachgeschoss ein Kniestock von max. 1,50 m festgesetzt ist. Das Nebengebäude darf nur ein Vollgeschoss haben, die Wandhöhe darf 3,0 m zum Gelände nicht überschreiten. Somit ergibt sich zwangsläufig ein entsprechender Unterschied zwischen Haupt- und Nebengebäude.

Allerdings wurde beim Nachbargebäude ein Kniestock von ebenfalls 1,50 m beim Nebengebäude genehmigt. Eine Begründung ist aus der Aktenlage nicht erkennbar. Nach dem Entwurf der Antragstellerin beträgt die Höhe Kniestock für das geplante Obergeschoss 2,0 m.

Wenn dieser ebenfalls auf mind. 1,5 m reduziert würde, käme bei entsprechender DN auch ein Höhenunterschied von ca. 0,5 m zustande.

Aus diesen Gründen wurde folgender Beschluss gefasst:

Einer Änderung des Bebauungsplanes „Wilzhofen – Am Hinterfeld“ für die Flurnummer 2658/11, Gemarkung Wielenbach, wird wie nachfolgend beschrieben zugestimmt.

Die Baugrenzen sind dahingehend zu ändern, dass gleiche Bauvorhaben im Geltungsbereich möglich sind. Die Firstrichtung entfällt für die Gebäude auf der Fl.Nr. 2658/11.

Die Wandhöhe für Nebengebäude (I) wird mit max. 4,50 m, gemessen von Rohboden EG bis Außenwand OK Dachhaut, festgesetzt. Die Dachneigung des Nebengebäudes ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Die Höhe des Firstes vom Nebengebäude liegt mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst.

2. ANGABEN ZUM BAUGEBIET

2.1 Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Flächengröße von ca. 658 m².

Das Änderungsgebiet wird im Norden, Süden und Osten von bestehender Wohnbebauung, im Westen von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt.

2. Verkehrliche Anbindung

Das Änderungsgebiet ist über die Straße „Am Hinterfeld“ erschlossen.

3. VERFAHREN

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

4. PLANINHALT

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilzhofen - Am Hinterfeld“ bleiben von dieser Änderung unberührt und sind zu beachten.

Wielenbach, den 24. Sep. 2015

Korbinian Steigenberger
1. Bürgermeister

