

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Steinkirchen Nord-West“ wurde mit Bekanntmachung vom 26.09.2016 rechtskräftig.

In der Sitzung am 30.11.2017 hat der Gemeinderat Reichertshausen die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Änderung umfasst den kompletten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 29 „Steinkirchen Nord-West“.

Die Grundzüge der Planung sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

Die Bebauungsplanänderung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt; von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Steinkirchen Nord-West – 1. Änderung“ ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Steinkirchen Nord-West“ vollständig.

Begründung, Umweltsbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in Ihrer Wirksamkeit erhalten

2. Veranlassung und Ziele der Änderungsplanung

Die Festsetzung der Höhenlagen und Höhenentwicklung der Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte unter Berücksichtigung der im Süden und Osten an das Planungsgebiet angrenzenden, deutlich tiefer liegenden Bestandsgebäude.

Planungsziel ist die Möglichkeit zur Umsetzung von zwei Vollgeschoßen, wobei, der Topographie entsprechend, fast durchwegs ein Vollgeschoß als Hanggeschoß auszubilden ist.

Hierzu sind teilweise Geländeabgrabungen notwendig.

Das Dachgeschoß darf dann kein weiteres Vollgeschoß mehr werden. Die Höhenlagen der Gebäude wurden entsprechend festgesetzt.

Auf Grundlage der Bestandsvermessung nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen, wurden diese Höhenlagen nochmals überprüft und für die Parzellen 3-6, 22 und 23 geringfügig (20 cm – 50 cm) angepasst.

Um dem Wunsch mehrerer Bauherren nach einer optimalen Nutzung des Dachraumes entgegenzukommen, werden im Rahmen der Änderung die Festsetzungen zur Geschoßigkeit, Dachneigung und Dachaufbauten neu definiert.

Es werden weiterhin zwei Vollgeschoße als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung I+D war irreführend und entfällt.

Die Höhenlage bleibt mit Ausnahme der geringfügigen Anpassungen so erhalten, dass in der Regel ein Vollgeschoß als Hanggeschoß auszubilden ist.

Mit dieser Festsetzung ist die Höhenlage der Gebäude eindeutig definiert, die zusätzliche Festsetzung der Höhenlage der Hauseingänge (Pkt. 4.4 – Festsetzung durch Text) soll daher entfallen.

Die Dachneigung wird grundsätzlich mit 15° bis 45° zugelassen.

Dachaufbauten sind im Rahmen der bereits festgesetzten Einschränkungen zulässig.

Durch die Festsetzung der „höchstgelegenen“ Vollgeschoße werden Dachgeschoße als Vollgeschoße die über diesem Höhenniveau liegen weiterhin ausgeschlossen.

Diese Festsetzungen dienen weiterhin dem Einfügegebot der geplanten Bebauung an die bestehende, angrenzende Bebauung.

Weiter wird das Planungsziel zu den „von Einzäunung freizuhaltenden Vorgärten (Pkt. 7 – Festsetzung durch Planzeichen) genauer definiert:

Dies gilt auch bei Eckgrundstücken jeweils nur an der dem Hauseingang zugewandten Hausseite.

Dies ist ausreichend um den gewünschten „offenen“ Bezug der Vorgärten zum Straßenraum herzustellen.

Pfaffenhofen, den 28.02.2018

