

Gemeinde Huisheim

Bebauungsplan „Untere Änge II – 2. Änderung“

Anerkannt:

Gemeinde Huisheim, den _____

Harald Müller, 1. Bürgermeister



Gefertigt:

HPC AG Harburg (Schwaben)



HPC AG

Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
andrea.ganzenmueller
@hpc.ag

Dipl. Ing. Andrea Ganzenmüller
Landschaftsplanerin

Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsarchitekt

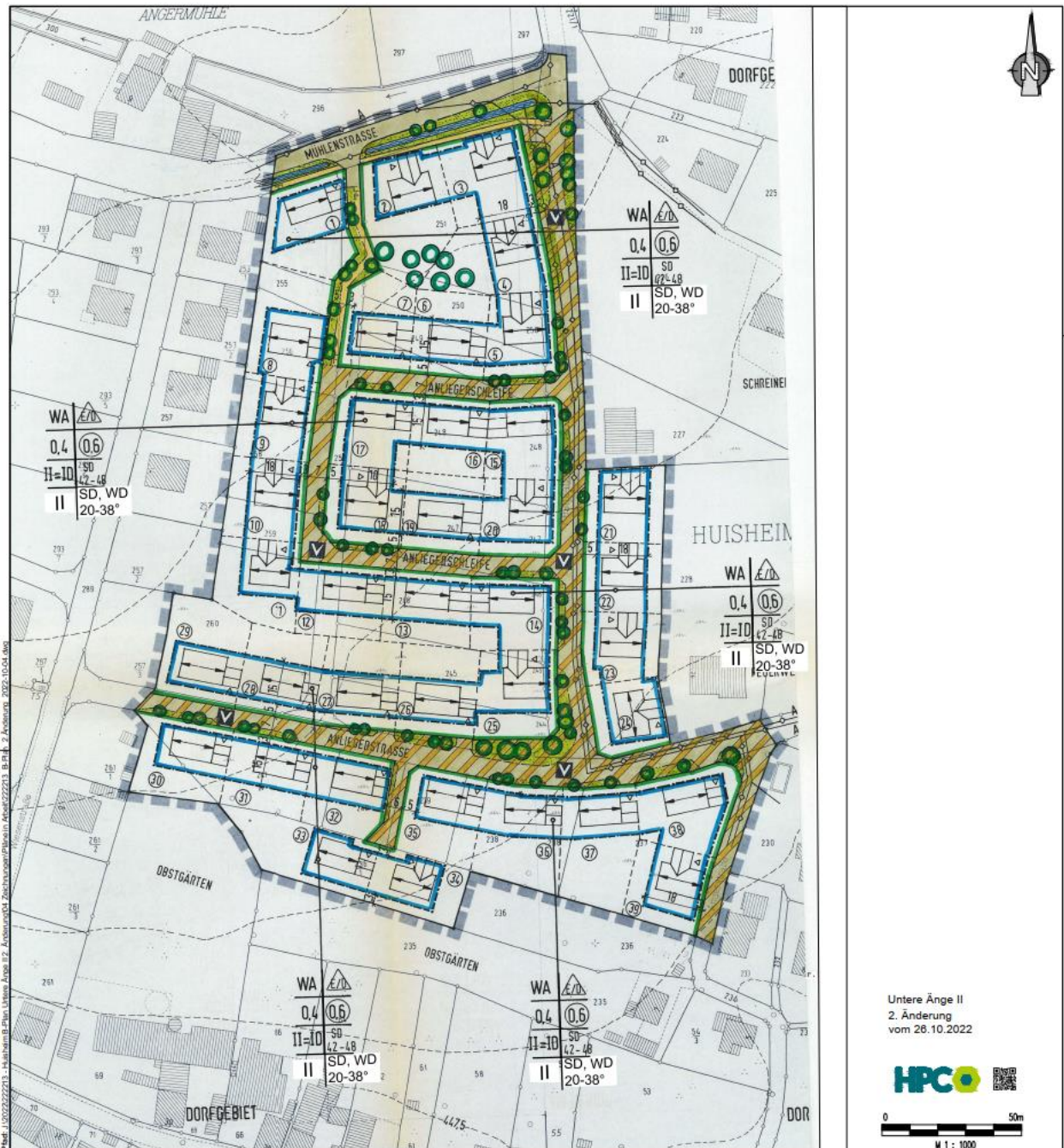
Plandatum:

Entwurf 26.10.2022

Inhalt

- I. Planzeichnung**
- II. Verfahrensvermerke**
- III. Textliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften**
- IV. Begründung**

I. Planzeichnung



II. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Änge II“ im vereinfachten Verfahren nach gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Huisheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren die 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Änge“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.

III. Textliche Festsetzungen und Satzung über örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinde Huisheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung - BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung - PlanzV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist den Bebauungsplan „Untere Änge II – 2. Änderung“.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untere Änge II“ werden wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1. Nr: 2. Maß der baulichen Nutzung

Absatz 1 und 2 der textlichen Festsetzung Nr. 2 (siehe unten) werden gestrichen:

~~$II = I + D$ — 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze~~

~~davon — 1 Vollgeschoss bis zur Traufe~~

~~————— 1 Vollgeschoss im Dachraum~~

~~Hanggeschosse sind so auszubilden, daß sie gem. Art. 2 Abs. 4 Ziffer 2 BayBO nicht als Vollgeschosse gelten.~~

Der gestrichene Text der Festsetzung wird durch folgenden Text ersetzt:

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei beschränkt.

$II = I + D$ davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe, 1 Vollgeschoss im Dachraum
bei einer Dachneigung von 42° bis 48°

II 2 Vollgeschosse
bei einer Dachneigung von 20° bis 38°

2. Nr: 4.1 Gestaltung der Dächer

Absatz 2, 3 und 4 der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 (siehe unten) werden gestrichen:

~~Kniestöcke bis 0,5 m sind zugelassen.~~

~~Für alle Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude wird festgesetzt:~~

~~Satteldach, Dachneigung 42 — 48 Grad~~

Der gestrichene Text der Festsetzung wird durch folgenden Text ersetzt:

Kniestöcke bis 0,75 m sind zugelassen.

Für alle Gebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 42° bis 48° zulässig, wenn ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt ($II = I + D$), ansonsten Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) mit einer Dachneigung von 20° bis 38°.

Für untergeordnete Nebengebäude, Garagen, eingeschossige Wintergärten, überdachte Pergolen und untergeordnete Bauteile wie Hauseingangsüberdachungen bis 75 m² sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Pultdächer sind für diese Bauten jedoch nur bis zu einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig.

3. Nr: 4.2 Höhenlage, Sonstige Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude

Absatz 1 bis 3 der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 (siehe unten) werden gestrichen:

~~Parzellen 2, 6, 7, 12-14, 16-19, 21-24, 30-38~~

~~max. WH 4,20 HG Wandhöhe der Hauptgebäude max. 4,20 m~~

~~3,00 GA Wandhöhe der Garagen max. 3,00 m~~

~~(Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 und 3 BayBO
gemessen ab Ok nat. Gelände, bergseits)~~

~~Parzellen 1, 2, 4, 5, 8-11, 15-29~~

~~Wandhöhe der Hauptgebäude und Garagen wie vor (als festgesetzte
Geländeoberfläche gilt die OK fertige Erschließungsstraße, bergseits
gemessen).~~

Der gestrichene Text der Festsetzung wird durch folgenden Text ersetzt:

Höhe baulicher Anlagen:

Oberkante Fertigfußbodenhöhe

Die Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) Erdgeschoss muss mindestens 0,25 m und darf maximal 0,5 m über der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt der Erschließungsstraße ist die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt die Traufhöhe. Dies entspricht dem Maß Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zur Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Wandhöhe:

Für I + D gilt: Wandhöhe = 4,2 m (als Höchstmaß)

Für II gilt: Wandhöhe = 6,7 m (als Höchstmaß)

Firshöhe:

Die Firshöhe entspricht der Gesamthöhe des Gebäudes und ist das Maß Oberkante Fertigfußbodenhöhe (OKFF) bis zum oberen Abschluss des Daches (senkrecht gemessen).

Es gilt für I + D und II: Die Gesamthöhe = 10,5 m (als Höchstmaß)

III. Begründung

1. Erfordernis der 1. Änderung

Die Gemeinde Huisheim hat 1997 den Bebauungsplan „Untere Änge II“ zur Bereitstellung von Wohnraum für den örtlichen Eigenbedarf aufgestellt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2000 wurden die Festsetzungen zur Wandhöhe ergänzt. 2022 beschloss die Gemeinde eine 2. Änderungen für den vorliegenden Bebauungsplan durchzuführen, um den städtebaulichen Zielen entsprechend ein attraktives Wohngebiet mit einer kompakteren Bauweise (2 Vollgeschosse) zu ermöglichen. Dabei soll der Charakter des Wohnquartiers erhalten werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Untere Änge II – 2. Änderung“ erweitert das Maß der baulichen Nutzung von 2 Vollgeschossen davon eines im Dachraum (II = ID) zu 2 Vollgeschossen und die damit zusammenhängende Dachformen und Dachneigungen und Wand- und Firsthöhe.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

2.1. Planungsrecht, Baurecht, Bodenrecht

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Änge II – 2. Änderung“ besteht bereits der Bebauungsplan „Untere Änge II“ von 1997. Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans „Untere Änge II – 2. Änderung“ verliert der Bebauungsplan „Änge II“ für den durch die 2. Änderung des Bebauungsplans geänderten Bereich seine Gültigkeit.

2.2. Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB

Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, durch die Ergänzungen werden die Grundzüge der der Planung nicht berührt. Für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Untere Änge II“ bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 (2) BauGB, die Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 (2) BauGB beteiligt. Gemäß § 13 (3) BauGB ist die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

3. Planinhalt der 2. Änderung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dahingehend geändert, dass zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt werden. Durch die Anpassung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse wird der vorliegende Bebauungsplan an den angrenzenden Bebauungsplan „Untere Änge Erweiterung“ angepasst und die Möglichkeit geboten, bereits bestehende Bauparzellen effizienter zu nutzen und mehr Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig wird der Forderung von sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Entsprechend der geänderten Geschossigkeit wird auch die Dachneigung angepasst. Für die Gebäude mit einem Vollgeschoss im Dachgeschoss ist weiterhin die Dachneigung 42° bis 48° gültig. Bei zwei Vollgeschossen wird die Dachneigung auf 20° bis 38° begrenzt, zusätzlich werden zu den Satteldächern auch Walmdächer zugelassen. Die Begrenzung der Dachneigung wird entsprechend der zugelassenen Dachformen und der angrenzende Bebauungsplan „Untere Änge Erweiterung“ angepasst.

Um eine größere Flexibilität bei der Gestaltung der Dächer für untergeordnete Nebengebäude einschließlich Garagen und Pergolen zu ermöglichen, werden für diese Dächer weitere Dachformen und Dachneigungen zugelassen. Dies trägt der zunehmenden baulichen Vielfalt im Landkreis Rechnung, wobei dennoch ein verträgliches Ortsbild gewahrt bleibt.

Die maximale Höhe von Kniestöcken wird auf 0,75 m erhöht und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m für die Gebäude festgesetzt. Das ermöglicht ein flexibleres Bauen und nimmt auf das bestehende Ortsbild Rücksicht.

Für die ergänzte Geschossigkeit wird ebenfalls eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Damit wird die Größe der Gebäude an den bestehenden Charakter der Gemeinde angepasst und das Ortsbild gewahrt.

4. Hinweis zur Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan „Unter Änge II“ gilt - abgesehen von den Änderungen der 2. Bebauungsplanänderung - weiterhin.