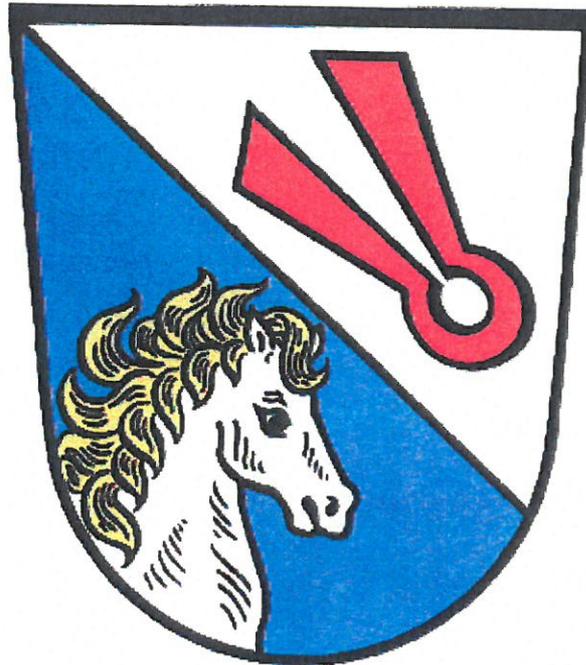


Gemeinde Althegegnenberg

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf



5. Änderung des Bebauungsplanes „Mieswiesen und Point“ (Hörbach)

Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Präambel
2. Festsetzung durch Text
3. Begründung
4. Verfahrenshinweise

1. Präambel

Die Gemeinde **Althegnenberg** erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches - BauGB- i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO- i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die **5. Änderung** des Bebauungsplanes „**Mieswiesen und Point**“ als

S a t z u n g

2. Festsetzungen durch Text:

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mieswiesen und Point“ samt 1. bis 4. Änderung werden für den Gesamtgeltungsbereich wie folgt ergänzt:

1. Es sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig.
2. Bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss beträgt die max. Wandhöhe 3,50 m (beim Gebäude für die Feuerwehr 4,50 m). Für diese Gebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° – 52° (beim Gebäude für die Feuerwehr 35° – 42°) zulässig.
3. Bei zweigeschossigen Gebäuden beträgt die max. Wandhöhe 6,00 m. Für diese Gebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22°– 38° zulässig.
4. Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Wandhöhe ist jeweils der höchste Punkt des natürlichen Geländes auf dem Baugrundstück.
5. Die bisherige Festsetzung einer GFZ (0,35) entfällt.
6. Die festgesetzte GRZ (0,23) darf um max. 10% für Terrassen überschritten werden.

Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mieswiesen und Point“ samt der 1. bis 4. Änderung bleiben durch diese 5. Änderung unverändert und gelten weiterhin.

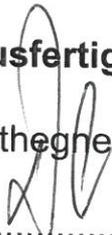
Mammendorf, den 01.02.2019


Hörmann
Bauverwaltung



Ausfertigung:

Althegeenberg, den 04. Juni 2019


Paul Dosch
Erster Bürgermeister

3. Begründung:

zur **5. Änderung** des Bebauungsplanes „**Mieswiesen und Point**“ der Gemeinde Althegeenberg, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf

3.1 Entwurfsverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
-Bauverwaltung-

3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Die Gemeinde Althegeenberg besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan samt 11 Änderungen. Der Bebauungsplan „Mieswiesen und Point“ einschließlich dieser 5. Änderung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt bzw. abgeleitet.

3.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahre 1989 ließ nur eine Bebauung mit einem Vollgeschoss sowie steilen Satteldächern zu.

Durch eine 4. Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2011 wurden zusätzlich auch zweigeschossige Walmdachgebäude mit einer Wandhöhe von 6,0 m und einer Dachneigung von 22° – 35° zugelassen.

Durch die gegenständliche 5. Änderung sollen nun bei zweigeschossigen Gebäuden neben Walmdächern auch Satteldächern zugelassen werden.

Sofern sich bei der Umsetzung eines Gebäudes mit Erd- und Dachgeschoss rechnerisch ein zweites Vollgeschoss ermittelt, soll auch dieses ermöglicht werden.

Die bisher festgesetzte GFZ von 0,35 entfällt ersatzlos, nachdem das Maß der baulichen Nutzung durch die GRZ sowie die Zahl der Vollgeschosse und auch die Wandhöhen hinreichend bestimmt ist. Zudem stellt dies auch eine Anpassung an andere Bebauungspläne im Gemeindebereich dar.

Sofern die zulässige GRZ (0,23) und eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ausgeschöpft werden, errechnet sich eine max. GFZ von 0,46.

Bei der Anrechnung von Terrassen wird eine Überschreitung der GRZ um max. 10% zugelassen.

Die Änderungen sollen den Bauherrn zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten einräumen und insbesondere die aktuell gebotene Schaffung von Wohnraum fördern bzw. erleichtern. Zudem dienen sie der Nachverdichtung und damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Nachdem bereits zweigeschossige Walmdachgebäude möglich waren, ist die Zulassung dieser Gebäude auch mit Satteldächern aus ortsplanerischer und nachbarrechtlicher Sicht zu vertreten und führt zu keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

3.4 Verfahren:

Die Gemeinde führt ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB durch, da die Änderung den planerischen Grundgedanken und damit auch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Von einer Umweltprüfung samt Umweltbericht wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3.5 Plandaten und Unterschriften:

Mammendorf, den 01.02.2019


.....
Hörmann
Bauverwaltung

Althegnenberg, den 04. Juni 2019


.....
Paul Dosch
Erster Bürgermeister

4. Verfahrenshinweise

- 4.1 Der Gemeinderat Althegeenberg hat in der Sitzung vom **07.06.2018** die 5. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **13.02.2019** ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 4.2 Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom **01.02.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom **21.02.2019 bis 25.03.2019** in der Gemeindekanzlei Althegeenberg und in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen abgegeben werden.
- 4.3 Die Gemeinde Althegeenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **11.04.2019** die 5. Änderung des Bebauungsplanes „**Mieswiesen und Point**“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Althegeenberg, den **06. Juni 2019**

.....
Paul Dosch
Erster Bürgermeister

- 4.4 Der Beschluss der Gemeinde Althegeenberg über die Bebauungsplanänderung ist am 05. Juni 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden (§10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Bebauungsplan-Änderung ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt bei der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Althegeenberg während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Althegeenberg, den 06. Juni 2019


.....
Paul Dosch
Erster Bürgermeister