

B E B A U U N G S P L A N

„Vorderer Bau“

3. Änderung

Gemarkung Bachhagel
Gemeinde Bachhagel
Landkreis Dillingen



Gemeinde Bachhagel

Bearbeitung:

Plandatum: 01.09.2009

Ulrich Mäck
Dipl.-Ing. (FH) Projektleitung

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Weigandweg 2
89407 Dillingen
Telefon: 09071 - 7290622
Telefax: 09071 - 7290621

Hans-Christian Gansloser
Dipl.-Ing. (FH)
Freier Stadtplaner



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Bachhagel diese dritte Änderung des Bebauungsplanes „Vorderer Bau“, bestehend aus der nachfolgenden Begründung, den textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Deckblatt 3. Änderung) als Satzung beschlossen.

Bachhagel, den.....

1. Bürgermeisterin Ingrid Krämmel

Es gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414)
zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. IS. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132)
zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. IS. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 mit Anlage
(BGBl. I 1991 S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007
(GVBl S. 588), geändert durch § 7 des Gesetzes vom
22.07.2008 (GVBl S. 479, 481)

Geltungsbereich 3. Änderung



Begründung und Textteil

BEGRÜNDUNG

Erfordernis der Planänderung

Die veränderte Baukultur und der Wunsch nach Baukörpern mit geringerem oder keinem Dachraum veranlasst die Gemeinde Bachhagel zur Änderung des Bebauungsplans.

Dachform und Dachneigung

Da neben dem bisher üblichen Satteldach auch andere Dachformen in unseren Dörfern verwirklicht sind und die Nachfrage nach solchen neuen Baukörpern auch im Bachtal steigt, werden im Plangebiet auch Pultdächer, Zeltdächer und leicht geneigte Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung muss hierbei mind. 10° betragen. Ebenso sind bei Dächern zwischen 25° und 45° Neigung neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig.

Um ein gestalterisch ansprechendes Bild zu erhalten müssen bei Garagen welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, die Dachneigungen dem der Hauptgebäude entsprechen.

Bei freistehenden Garagen sind geneigte Dächer zwischen 10° - 42° Dachneigung oder Flachdächer zugelassen.

Trauf- und Gebäudehöhe

Die unterschiedlich festgesetzten First- und Traufhöhen wurden je nach Dachform festgelegt, um eine optimale Nutzung des Wohnraumes zu gewährleisten. Dabei wird auch die Verhältnismäßigkeit in der Gesamtgestaltung des Wohngebiets sichergestellt.

Verzicht auf das bisher festgesetzte Längen-Breiten-Verhältnis (5:4)

Um auch quadratische Baukörper mit Zeltdach zu ermöglichen, wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Festsetzung der Höhenlage

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird festgesetzt um geländeangepasstes Bauen zu erreichen.

Verkehrsflächen, Wendeanlagen

Die Verkehrsflächen im Bereich der Wendeanlagen sind entsprechend dem vorhandenen und gegenüber dem bisher geltenden Plan breiteren Ausbau festgesetzt.

Denkmalschutz

Da bisher in den Textlichen Festsetzungen keine Hinweise bezüglich Denkmalschutz enthalten sind, werden dies auf Bitte des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in den Textteil übernommen.

Anmerkung zum Verfahren

Der Bebauungsplan soll nach dem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB geändert werden. Die Nettowohnbaufläche beträgt 1,45 ha, die zulässige Grundfläche 0,6 ha. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB. Der Bebauungsplan begründet ebenso keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Durch die Änderung soll innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes der Entwicklung des Baugebiets ein breiterer Rahmen gesetzt werden.

TEXTTEIL

Es sind nur die geänderten Festsetzungen aufgeführt. Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vorderer Bau“ vom 9.11.1992 und der 2. Änderung vom 6.3.1998. Die 1. Änderung vom 15.6.1994 betrifft den vorliegenden Planbereich nicht.

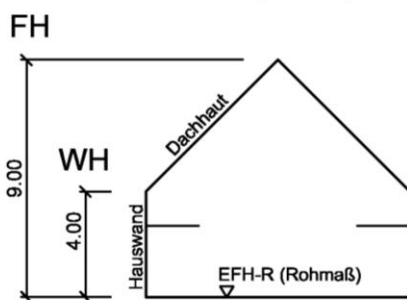
1. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Senkrecht zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront gemessen, wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe im Rohmaß (EFH-R) auf maximal 0,40 m über fertiger Straßenhöhe (OK Randstein am Baugrundstück) festgelegt. Bei Eckgrundstücken ist die höher liegende Straßenseite maßgebend.

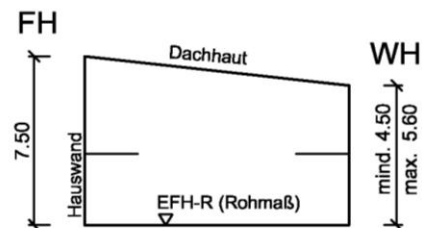
2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Folgende Gebäudehöhenfestsetzungen werden über der festgelegten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH-R) getroffen:

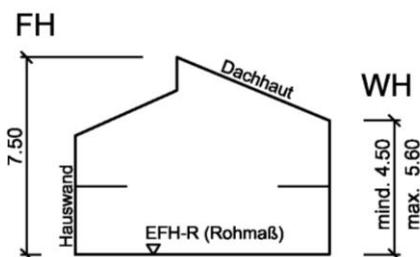
Haustyp 1:
Satteldach/Walmdach (SD/WD)



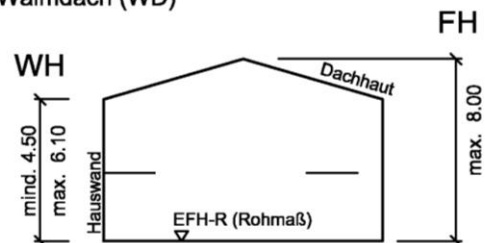
Haustyp 2:
Pultdach (PD)



Haustyp 3:
versetztes Pultdach (VPD)



Haustyp 4:
Zeltdach / leicht geneigtes Satteldach (ZD)
Walmdach (WD)



Wandhöhe (WH): gemessen zwischen EFH-R und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Firsthöhe (FH): gemessen zwischen EFH-R und Oberkante Firstziegel bzw. beim Pultdach dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (Ziegel o.ä.) und beim Versetzten Pultdach dem höchsten Punkt der Oberkante der Dachhaut.

Haustyp 1: Sattel- und Walmdach, WH maximal = 4,00m. Bei Satteldächern kann die Wandhöhe bei Gebäuderücksprüngen auf max. 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden. FH maximal = 9,00m

Haustyp 2: Pultdach, WH der niedrigeren Wand mindestens 4,50m, maximal 5,60m, FH maximal = 7,50m

Haustyp 3: versetztes Pultdach, WH mindestens 4,50m, maximal 5,60m, FH maximal = 7,50m

Haustyp 4: Zeltdach, Satteldach, Walmdach, WH mindestens 4,50m, maximal 6,10m, FH maximal = 8,0m

3. **Dachform, Dachneigung und Längen-Breitenverhältnis (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)**

Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude:

Haustyp 1: Es sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Haustyp 2: Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig. Auf Anbauten sind auch Flachdächer zugelassen

Haustyp 3: Es sind nur versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

Haustyp 4: Es sind nur Zeltdächer und leicht geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

Dachgauben in der Form von Schleppegauben, Giebelgauben oder Dreiecksgauben sind erst ab 35° Dachneigung zulässig, ihre Gesamtbreite darf ein Drittel der Gesamtrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten. Die maximale Gaubeneinzelbreite beträgt 1,50m. Ausnahmsweise ist je dachseite auch **eine** breitere Gaube (1,50-3,00m) zulässig. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens 0,60m unter dem First des Hauptdaches liegen. Bei Giebel- bzw. Dreiecksgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.

Garagen: Die Dachneigung von Garagen, welche teilweise oder überwiegend im Hauptgebäude integriert sind, muss der Dachneigung des Hauptgebäudes angeglichen werden.

Freistehende Garagengebäude sind mit geneigten Dächern zwischen 10° und 35° oder einem Flachdach zu versehen.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie dürfen die zulässige Firsthöhe nicht überschreiten und sind auf den Hauptgebäuden in die Dachfläche zu integrieren bzw. dürfen maximal 0,20m parallel zur Dachschräge ausgeführt werden.

Längen-Breitenverhältnis:

Das Längen- und Breitenverhältnis ist frei wählbar.

4. **Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)**

Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung einzuhalten

5. **Ausgleichsflächen**

Es sind keine Ausgleichsflächen notwendig.

6. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Ausfertigungs- und Verfahrensvermerke

26.05.2009	Änderungsbeschluss (Verfahren nach §13a BauGB)
12.06.2009	Amtsblatt - Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und Ankündigung der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
22.06.-27.07.2009	Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
23.06.-25.07.2009	Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
01.09.2009	Gemeinderatsbeschluss - Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB), Behandlung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und Satzungsbeschluss
2.10.2009	Amtsblatt - Bekanntmachung Satzungsbeschluss - Die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Vorderer Bau" ist damit in Kraft getreten.

Ausgefertigt:

Bachhagel, den 23.9.2009

-Siegel-

Ingrid Krämmel - 1. Bürgermeisterin