

Begründung

nach § 9 Abs.8 BauGB

- 1.1 Der Markt Hohenwart will den seit dem 08.07.2003 rechtskräftigen und mit Datum vom 18.10.2004 erstmals geänderten Bebauungsplan im im Bereich des Baufeldes WA 3 ändern. In diesem Baufeld sind, im Gegensatz zum restlichen Plangebiet erst 25% (3 von 4) der Parzellen bebaut so dass der Markt hier noch Potential zu einer maßvollen Nachverdichtung sieht.

Ein Bauwerber will auf Parzelle 12 ein zweigeschossiges Doppelhaus mit flach geneigtem Satteldach und mit etwas vergrößerter Grundfläche errichten.

Der Markt Hohenwart nimmt das konkrete Vorhaben zum Anlass, zusätzlich zur bisher zulässigen Bauweise I+D mit Dachneigung von 37 bis 43° nunmehr auch zweigeschossige Gebäude (II) mit Dachneigungen von 15° bis 25° und auch Doppelhäuser in dem Baufeld WA 3 wahlweise zuzulassen. Bei anderen Baugebieten wurden mit der Zulässigkeit von unterschiedlichen Bauweisen nebeneinander bisher keine negativen Erfahrungen gemacht. Mit der Ausweitung des Gestaltungsspielraumes soll auch die raschere Umsetzung des Plangebietes nach Möglichkeit befördert werden.

Der durch die Vergrößerung des Bauraumes auf Parzelle 12 beeinträchtigte Pflanzstreifen zur Ortsrandeingrünung wird, mit Zustimmung des betreffenden Grundstückseigentümers auf Fl.Nr. 770 verlegt und der Umgriff des Bebauungsplanes dem entsprechend erweitert.

- 1.2 Der Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geändert, weil Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden, die Zulässigkeit von Vorhaben die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern nicht begründet wird und eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter nicht zu befürchten ist.
- 1.3 Die genannten Änderungen sind in Bezug auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes vertretbar. Mit Blick auf eine später anschließende Bebauung (Angerfeld II), wird davon ausgegangen, dass diese ohnehin zweigeschossig ausgeführt werden wird. Nachbarschützende Sachverhalte sind nicht betroffen. Die beteiligten Grundstückseigentümer haben der Bebauungsplanänderung zugestimmt.
- 1.5 Folgende Festsetzungen werden geändert bzw. angepasst:
- 1.5.1 Der die Grenze des Geltungsbereiches wird anschließend an Parzelle 12 um 4 m nach Osten verschoben.

Die Lage und die Größe des Bauraumes auf Parzelle 12 werden dem geplanten Vorhaben angepasst. Es werden hier für das Doppelhaus 2 mögliche Garagenstandorte festgesetzt.

Für die nunmehr zulässigen Doppelhäuser werden die Baugrenzen geringfügig vergrößert, sodass Haustiefen von 12 m und Hausbreiten von 7,50 m je Doppelhaushälfte möglich sind. Die GRZ wird im Baufeld WA3 dem entsprechend auf 0,40 und die zulässige Überschreitung auf 0,50 festgesetzt.

Für die nun wahlweise zulässigen Bauformen I+D und II werden die entsprechenden Festsetzungen für Wandhöhe, Dachneigungen und die Zulässigkeit von Dachaufbauten, Gauben und Zwerchgiebel dem entsprechend festgesetzt.

- 1.5.2 Der Höhenbezug wird durch die Angabe von Bezugspunkten (OK bestehende Schachtabdeckungen) hergestellt.

Entwurf 15.02.2019

Planfassung 08.04.2019

B+B Architekten
Gerhard Breu