

Begründung

1.1 Der Markt Hohenwart will den seit dem 15.11.2001 rechtskräftigen und mit der 1. Änderung vom 20.10.2017 geänderten Bebauungsplan Nr. 31 „Klosterberg – Neuburger Straße“ erneut ändern.

1.2 Aufgrund eines konkreten Bauvorhabens sollen die hierfür erforderlichen Anpassungen eingearbeitet werden.

1.3 Der Bebauungsplan wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB geändert, weil Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind im konkreten Fall:

- allgemeines Wohngebiet
- Bebauung mit frei stehenden Einzelhäusern mit 1 WE
- Beschränkung auf eine GRZ von 0,25.

Darüber hinaus werden Vorhaben die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern nicht begründet. Eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter ausgeschlossen ist.

1.4 Die genannten Änderungen sind in Bezug auf die städtebauliche Ordnung des Gebietes von untergeordneter Bedeutung, daher kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

1.5 Folgende Festsetzungen werden geändert:

In der Planzeichnung wird für Parzelle 3 die maximal zulässige Einfahrtshöhe für die Garage auf den Wert der festgesetzten Erdgeschosshöhe angehoben, damit ein für die Entwässerung der Garagenzufahrt negatives Gefälle in Richtung Garage vermieden wird.

Unter Ziffer B Festsetzung durch Text

wird unter Dachformen die Dachform Walmdach als zulässig eingefügt;

werden unter Dachformen und Dachneigung Zwerchgiebel und Zwerchdächer auch bei zweigeschossiger Bauweise als zulässig erklärt;

wird unter Garagen die bisherige Beschränkung der Länge des Grenzanbaus auf 6,50 m aufgehoben, hier gelten künftig die Vorschriften nach Art. 6 BayBO;

Die Festsetzung für die Wandhöhe von Garagen wird konkretisiert und als Traufhöhe von maximal 2,75 m über der festgesetzten Einfahrtshöhe festgesetzt.

Wegen der Hanglage der Baugrundstücke wird für alle Garagen festgesetzt und dass für die hangseitige (hangabwärts orientierte) Aussenwand der Garage eine Wandhöhe von maximal 4,00 m zulässig ist.

Aufgestellt: 10.12.2021

Gerhard Breu
B+B Architekten