

**-3. Änderungssatzung-
zum Bebauungsplan
„Gassenäcker-Gartenstraße
Ambach“**

Gemeinde Ehekirchen



Ausfertigung

Landkreis

Neuburg-Schrobenhausen

Oberbayern

- 3. Änderungssatzung zum Bebauungsplan - „Gassenäcker-Gartenstraße Ambach“

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 10, und 13 BauGB, sowie der Gemeinderatsbeschluss vom 25.11.2008 (Satzungsbeschluss) folgende

Änderungssatzung zum Bebauungsplan „Gassenäcker-Gartenstraße Ambach“

§ 1

Änderungen

Der Bebauungsplan „Gassenäcker-Gartenstraße“ in Ambach“ vom 04.10.2000, geändert durch Satzung vom 8.11.2000 und Satzung vom 26.09.2001, wird wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert.

1. Künftig ist auch im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Misch-/Dorfgebiet II“ (MD II) zusätzlich zur Bauweise „Erdgeschoss+Dachgeschoss“ (I+D) eine zweigeschossige Bauweise „Erdgeschoss und Obergeschoss“ (II) zulässig.

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 1: (Maß der baulichen Nutzung)

Bei WA und MD II wird ergänzt:

II

GRZ – 0,25

GFZ – 0,45

Erd-und Obergeschoss

als Höchstgrenze

2 Vollgeschosse

2. Künftig entfällt die Festsetzung, wonach die Traufseite um 2,00 m länger sein muss als die Giebelseite, damit auch Toskana-Häuser errichtet werden können.

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 1.1: Hausproportion:

Der zweite Halbsatz von Satz 1, wonach die Traufseite um 2,00 m länger sein muss als die Giebelseite wird gestrichen.

(Damit bleibt als Festsetzung, dass die Hauptgebäude einen rechteckigen Grundriss erhalten müssen).

3. Die Wandhöhe der Wohnhäuser soll bei zweigeschossiger Bauweise grundsätzlich bis 5,9 m zugelassen werden.

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 1.5 „Wandhöhen (BayBO Art 6 Abs. 3)

Bei WA, bei MDI und MD II, bei eingeschossiger Bauweise max. 3,90 m, bei zweigeschossiger Bauweise max. 5,90 m im Mittel gemessen(weiter wie bisher)

3. Änderungssatzung Bebauungsplan Gassenäcker-Gartenstraße 2008

4. Als Dachform soll zulässig sein:

> bei eingeschossiger Bauweise entweder 18° Satteldach mit einer Dachneigung von 36° bis 46° oder ein versetztes Pultdach mit einer DN 25° bis 35°.

> bei zweigeschossiger Bauweise entweder ein Satteldach mit DN 25° bis 30° oder ein flachgeneigtes Walmdach mit einer DN von 15° bis 25°. (z.B. Toskana-Haus)

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

§ 6 Abs. 1.2 Dachform und Deckungsmaterial

Satz 1, 1. Halbsatz lautet zukünftig:

Bei gewählter Bauweise I + D

- gleichgeneigtes Satteldach mit mittigem First, DN 36° bis 46°

- gleichgeneigtes versetztes Pultdach, DN 25° *18° bis 35°,

Versatz der Pultdächer max. 1,50 m

*geändert nach
Auslegung

bei gewählter Bauweise II

- Satteldach mit DN 25° bis 30°

- gleichgeneigtes Walmdach mit DN von 15° bis 25°.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Änderung der Planzeichnung:

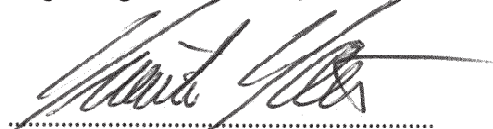
Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird neu erstellt und die bisherigen sowie die durch diese Satzung festgelegten Änderungen eingearbeitet. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

§ 2

Inkrafttreten

Die Änderungssatzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt: Ehekirchen, den 25. Nov. 2008



.....
Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

Siegel



Begründung:

Die Bewerber von zwei Bauplätzen des Bebauungsgebietes Gassenäcker-Gartenstraße würden gerne zweigeschossig bauen, um mehr Möglichkeiten für die Ausnutzung der Baufläche zu erhalten. Es sind zudem noch 7 weitere unbebaute Grundstücke vorhanden, die ebenfalls besser ausgenutzt werden könnten. Dadurch würde eine Nachverdichtung im Baugebiet erreicht, was dem Anspruch auf sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht würde. Gleichzeitig macht es Sinn, bei zweigeschossiger Bauweise eine flachere Dachneigung festzusetzen, damit die Gebäudekörper sich nicht zu sehr abheben. Aus städtebaulicher Sicht kann eine zweigeschossige Bebauung in Form von Häusern mit versetztem Pultdach oder flachgeneigtem Walmdach (Toskana-Haus) durchaus für eine Auflockerung eines Baugebietes sorgen. Diese Haustypen gehören mittlerweile zum Erscheinungsbild in vielen Neubaugebieten und bringen neben der gestalterischen Belebung zugleich eine Verbesserung für die Ausnutzung der Baufläche.



Nach § 13 a BauGB kann die Änderung für die Nachverdichtung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

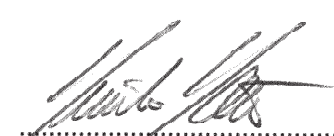
3. Änderungssatzung Bcbauungsplan Gassenäcker-Gartenstraße 2008

Verfahrensvermerke:

• Aufstellungsbeschluss für die Änderung am	15.7.2008
• Billigung des Entwurfs und Beschluss über die öff. Auslegung, sowie die Bürgerbeteiligung	05.08.2008
• Beteiligung Anlieger und betroffene Träger öffentlicher Belange: Schreiben vom	13.08.2008
• Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Bek. vom	08.08.2008
• Abwägung über die Stellungnahmen bei der öff. Auslegung und Beteiligung der Träger öff. Belange mit Beschluss vom	30.09.2008
• Satzungsbeschluss:	30.09.2008
• Satzung ausgefertigt:	25.11.2008
• Änderungs-Satzung bekannt gemacht mit Bekanntmachung vom	25.11.2008

Ehekirchen, den 25. Nov. 2008


Siegel

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:
Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht durch:
Anschlag an den Amtstafeln
angeschlagen am: 26.11.2008
abgenommen am: 12.12.2008
Ehekirchen, den 25. Nov. 2008

Günter Gamisch, 1. Bürgermeister