

# **-1. Änderungssatzung-**

## **zum Bebauungsplan**

### **„Urteiläcker**

### **Ehekirchen“**

# Gemeinde Ehekirchen



Landkreis

Neuburg-Schrobenhausen

Oberbayern

## - 1. Änderungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 9 - „Urteläcker Ehekirchen“

Die Gemeinde Ehekirchen erlässt aufgrund der §§ 10, und 13 a BauGB, sowie dem Gemeinderatsbeschluss vom 24.05.2011 (Satzungsbeschluss) folgende

### **Änderungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 9 „Urteläcker Ehekirchen“**

#### **§ 1**

#### **Änderungen**

Der Bebauungsplan „Urteläcker“ in Ehekirchen“ vom 01.12.1992, wird wie folgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert.

Im Geltungsbereich WA „Allgemeines Wohngebiet“ sind folgende Änderungen festgelegt:

1. § 6 Abs. 6.12 und 6.21: Dachform und Deckungsmaterial

Für die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet ist eine Dachneigung ab 18 Grad für Haupt- und Nebengebäude (Garagen) zulässig (bisher ab 36°-46°).

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

„Dachneigung bei Haupt- und Nebengebäuden (Garage) von 18°-46° im allgemeinen Wohngebiet. Bei Haustyp II Dachneigung maximal 25°.“

2. § 6 Abs. 6.12: Dacheindeckung

Als Dacheindeckung soll nicht nur rotes sondern auch dunkles Deckungsmaterial (schwarz, grau, etc.) zulässig sein.

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

„Dacheindeckung: „Rotes und dunkles Deckungsmaterial, ausgenommen Großformate.“

3. § 6 Abs. 6.12: Dachform und Deckungsmaterial

Künftig ist bei flacher Dachneigung (< 25°) anstatt einem Kniestock von maximal 0,50 m ein höherer Kniestock zulässig.

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

Dem Satz 2 wird folgendes angefügt: „Bei einer geplanten Dachneigung < 25°: Der Kniestock ist bei Wohngebäuden bei einer gewählten Bauweise I+D maximal in einer Höhe von 1,80 m zulässig.“

4. § 6 Abs. 6.15: Wandhöhen (BayBO Art 6 Abs. 3)

Die Wandhöhe der Wohnhäuser bei geplanter flacher Dachneigung (< 25°) soll bei Bauweise I+D (Erdgeschoss+Dachgeschoss) grundsätzlich bis 4,70 m anstatt bisher bis 3,70 m zugelassen werden und bei Bauweise II 6,50 m (wie bei II+D)

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

Es wird folgendes angefügt: „Bei einer geplanten Dachneigung  $< 25^\circ$ : Bei Haustyp I+D maximal 4,70 m, bei Haustyp II und II+D maximal 6,50 m.“

5. § 3 Abs. 1: Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich allgemeines Wohngebiet (WA) wird statt der baulichen Nutzung I+D jetzt II zugelassen.

Dazu wird der Textteil (1. Halbsatz) wie folgt geändert:

„II GRZ = 0,4, GFZ = 0,6  
(Erd- und Dachgeschoss  
als Höchstgrenze =  
2 Vollgeschosse)“

6. § 6 Abs. 6.12: Dachform und Deckungsmaterial

Neben dem Satteldach darf auch ein versetztes Pultdach oder gleichgeneigtes Walmdach gebaut werden.

Dazu wird der Textteil wie folgt geändert:

„Satteldach, versetztes Pultdach und Versatz der Pultdächer max. 1,50 m oder bei Dachneigung  $< 25^\circ$  gleichgeneigtes Walmdach.“

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Änderung der Planzeichnung:

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

Die Zeichenerklärung (Legende) des Originalplanes behält seine Gültigkeit.

§ 2

**Inkrafttreten**

Die Änderungssatzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt: Ehekirchen, den 06.06.2011



Günter Gamisch, 1. Bürgermeister



**Begründung:**

Der Eigentümer des Bauplatzes Nr. 10 des Bebauungsgebietes Urteläcker würde gerne oben genannte Änderung zum Bau eines Wohnhauses mit Garage vornehmen. Das geplante Wohnhaus würde sich trotz seiner Abweichungen vom Bebauungsplan, die städtebaulich vertretbar sind, trotz seiner individuellen Bauweise in das Ensemble einfügen. Die größere Kniestockhöhe würde durch die geringere Dachneigung wieder eingefangen (ähnlich wie bei einem Toskana-Haus) und fügt sich als Ganzes betrachtet aber trotz der Abweichungen in die gegebene Hanglage ein.

Durch die Erhöhung der GFZ von 0,5 auf 0,6 erfolgt eine Nachverdichtung der Bebauung.

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