



## **Gemeinde Ehekirchen**

### **Bebauungsplan Nr. 29 „Am Hohen Weg“- 2. Änderung**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 24.06.2025

**Auftraggeber:**

**Gemeinde Ehekirchen**

Bräugarten 1  
86676 Ehekirchen  
Tel.: 08435 9408-0  
Fax: 08435 9408-15  
E-mail: [gemeinde@ehekirchen.de](mailto:gemeinde@ehekirchen.de)

**Entwurfsverfasser:**

**Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
E-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Hohen Weg“ wurde mit Bekanntmachung vom 30.06.2022 rechtskräftig. In der Sitzung am 01.04.2025 wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Hohen Weg“ beschlossen.

Die Planänderung ist erforderlich, um die Qualität der Wohnungen durch attraktive Aufenthaltsbereiche im Freien zu erhöhen. Zudem soll durch geringfügige Anpassungen die innere Erschließung der Gebäude vereinfacht und damit kostengünstigere Lösungen ermöglicht werden. Weitere Änderungen wurden aufgrund der Lage am Hang erforderlich: sie erleichtern die Modellierung der Freiflächen und der Zufahrten in die Tiefgaragen.

## Bauleitplanung

Belange übergeordneter Planungen, sowie weitere Belange des Umwelt- und Naturschutzes, sowie des Denkmalschutzes sind von der Änderungsplanung nicht betroffen.

Ebenso werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Am Hohen Weg“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Am Hohen Weg“ – 2. Änderung ersetzt den rechtskräftigen Bebauungsplan und seine bisherige 1. Änderung vollständig.

Der Umweltbericht sowie etwaige Gutachten zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

## Die Änderung der Planung betrifft folgende Festsetzungen:

### Maß der baulichen Nutzung (Pkt. 3.3)

Um Treppenhäuser auch an Außenwänden bis ins zulässige Staffelgeschoß führen zu können ist ein Einrücken der Staffelgeschosse nur noch an 2 Seiten gefordert.

### Baugrenzen (Pkt. 4.4)

Terrassen und Balkone sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein. Balkone dürfen dabei max. um 1,50 m auf eine Länge von max. 2/3 des Gebäudes die Baugrenzen überschreiten.

### Tiefgaragen (Pkt. 11.8)

Um das zum Teil sehr steil ansteigende Gelände im Bereich der Geschosswohnungsbauten besser modellieren zu können wird die Regelung der Stützmauern an den Tiefgaragen angepasst. Die Ansichtshöhe darf hier max. 1,20 m (bisher 0,80 m) betragen. Der Abstand zwischen den Stützmauern muss mind. 1,00 m (bisher 1,50 m) betragen. Die Garagenwand selbst (einschl. Attika) darf ebenfalls um max. 1,20 m aus dem Gelände ragen.