

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/046/2021

Referat:	Baureferat	Datum:	08.12.2021
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	16.12.2021	öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe (Baugebiet Sorg)

Änderungsbeschluss und Billigung der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung

Sachverhalt:

Zum 01.02.2021 trat das „Gesetz zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus“ in Kraft. Hierdurch haben sich Änderungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) hinsichtlich der von den Gebäuden zu den Nachbargrundstücken einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben.

Die im Bebauungsplan Nr. 13 Großschwarzenlohe (Baugebiet Sorg) enthaltenen Baufenster wurden unter Beachtung des bis dahin geltenden Abstandsflächenrechts festgesetzt. Eine Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze von 3 Meter bei einem 10 Meter hohen Giebel war unter den Voraussetzungen des Bebauungsplanes und bei Anwendung des sog. „16-Meter-Privilegs“ problemlos möglich.

Durch die neuen Regelungen ergibt sich jedoch, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster nicht voll ausgenutzt werden können. Daraus resultiert zum Beispiel, dass einige der Doppelhaushälften nur eine Hausbreite von 6 Meter erreichen können. Bei Einhaltung der anderen Festsetzungen (I + D) ergeben sich daher nur kleine Wohnflächen, die das Planungsziel des Baugebietes (Schaffung von Wohnraum für Familien mit Kindern im Rahmen eines Sozialmodells) erschweren.

Die Abstandsflächenregelungen sollen daher so geändert werden, dass die Baugrenzen weitmöglichst ausgenutzt werden können. In diesem Zusammenhang soll auch die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf 0,4 erhöht werden. Da durch die geplanten Änderungen die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, erfolgt die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch.

Beschlussvorschlag:

1. Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Großschwarzenlohe für den gesamten Geltungsbereich.

Die Änderung hat nachfolgenden Inhalt:

Änderung der Abstandsflächenregelungen und Erhöhung der höchstzulässigen Grundflächenzahl.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

2. Der Marktgemeinderat billigt nachfolgende Planungsunterlagen zur öffentlichen Auslegung:

Satzung vom 08.12.2021

Begründung vom 08.12.2021

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

- 1_ Satzung Entwurf
- 2_ Begründung Entwurf
- 3_ Satzung rechtskräftig
- 4_ Planblatt rechtskräftig

Werner Langhans
Erster Bürgermeister