



GEMEINDE OBERAUDORF



**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.14
„Am Hocheckgraben“ 3. Änderung
für die Grundstücke 264/10 und 264/4 Teilfläche
im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB**

Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting
08036-3919

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich
2. Anlass der Planung
3. Vorbereitende Bauleitplanung
4. Ausschnitt aus der Planfassung des rechtsgültigen Bebauungsplanes
5. Änderungen durch Planzeichen und Text
6. Ziel der Änderungsplanung
7. Äußere und innere Erschließung
8. Bauräume, Grundflächenzahl, Kniestockhöhen, Dachneigung
9. Höhenlage der Gebäude
10. Grünordnung
11. Auswirkungen durch die Planung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hoheckgraben“ umfasst die Flurstück Nrn. 264/10 und 264/4 Teilfläche der Gemarkung Oberaudorf.

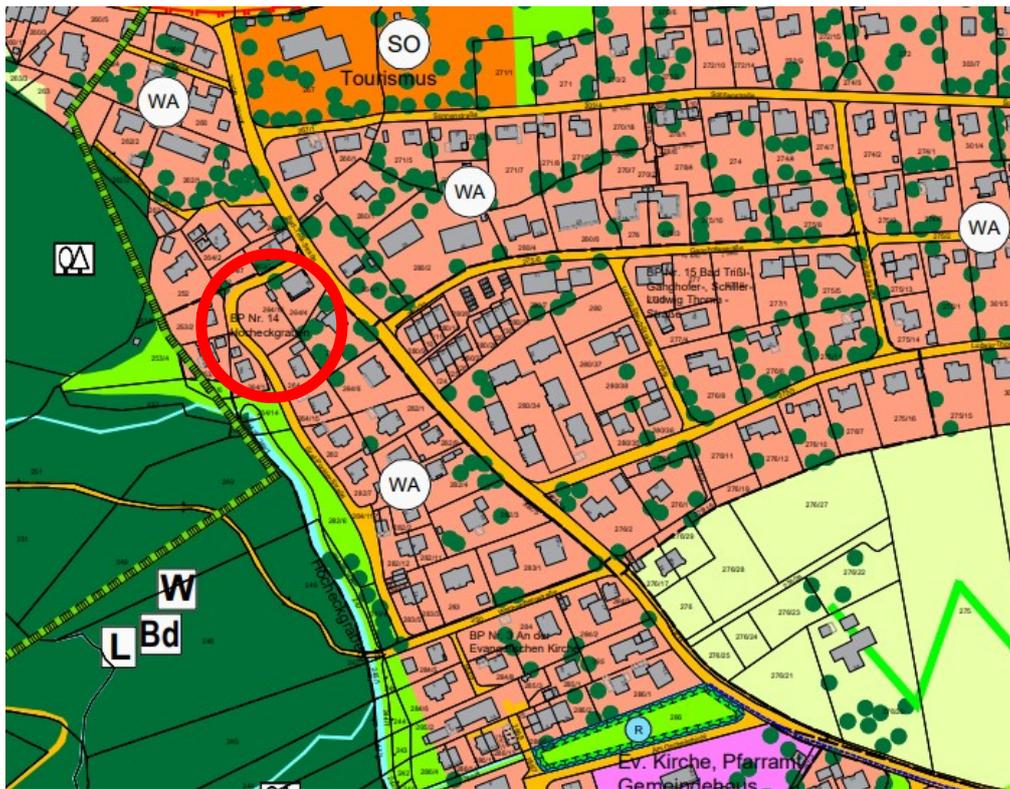
2. Anlass der Planung

Die Gemeinde Oberaudorf nahm einen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Bauwunsch des Grundeigners von Flurstück Nr. 264/10 und 264/4 Teilfläche zum Anlass, Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hoheckgraben“ zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern.

Im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung soll das Grundstück mit einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebaut werden.

Der Gemeinderat Oberaudorf hat in seiner Sitzung vom 27.02.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Am Hoheckgraben“ beschlossen. Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB erfolgen, da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als „allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO dar.

4. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 14 „Am Hocheckgraben“



5. Änderungen durch Planzeichen und Text

Nachfolgend werden die bestehenden Festsetzungen und die beantragten Änderungen des Bebauungsplanes dargelegt.

Nördlicher Baukörper:

Festsetzung:

1 Wohneinheit

Max. Grundfläche Gr = 110m²

Kniestock KN 1,60m

Firstrichtung Nord-Süd

Lage Fläche Garage

Keine Dachaufbauten

beantragte Änderung:

2 Wohneinheiten –Festsetzung
Einzelhaus/Doppelhaus

Max. Grundfläche Gr = 140m²

seitliche Wandhöhe 5,30m

Firstrichtung Ost-West

Garagen werden ost- und westseitig an
die vorhandene Tiefgaragenabfahrt
angebaut.

Dachgauben bzw. Quer- und Standgiebel
möglich

Südlicher Baukörper

Max. Grundfläche Gr = 110m²

max. Grundfläche Gr. 100m²

Einzelhaus

Kniestock KN 1,60m

seitliche Wandhöhe 5,30m

Lage Fläche Garage: ostseitig

Lage Fläche Garage: westseitig

Keine Dachaufbauten
möglich

Dachgauben bzw. Quer- und Standgiebel

Zusätzlich soll für Terrassen, Balkone und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächen in begrenztem Maße gestattet werden.

Die Grundstücksfläche von Flurstück Nr. 264/10 beträgt ca. 973m²

6. Ziel der Änderungsplanung

Mit der Änderungsplanung soll erreicht werden, das Baurecht im Änderungsbereich neu zu ordnen und eine geringfügig größere und zeitgemäße bauliche Dichte zu erzielen. Dies führt auch zu einem sparsameren Umgang von begrenztem Bauland. Vorgesehen sind Gebäude für die Wohnnutzung mit bis zu zwei Wohneinheiten.

7. Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung der betroffenen Grundstücke ist gesichert. In der „Graf-Pückler-Straße“ befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen mit Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Versorgungsnetz. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Garagen und Kfz-Stellplätze

Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit je zwei Kfz-Stellplätze dauerhaft zu errichten.

8. Bauräume, Grundflächenzahl, seitliche Wandhöhe, Dachneigung

Die Baufenster auf Flurstück Nr. 264/10 werden neu geordnet um einen um einen gewissen Planungsspielraum auf den Grundstücken zu erreichen. Die Grundflächen für die Hauptanlagen werden mit GR 100 und GR 140 neu festgesetzt.

Für Terrassen ist eine zusätzliche Grundfläche bis 20 m² je Wohngebäude bzw. bis zu 15m² je Doppelhaushälfte zulässig.

Für Balkone ist eine zusätzliche Grundfläche bis 10 m² je Wohngebäude zulässig.

(Projektionsfläche, sofern sie nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfallen). Durch Anlagen im Sinne des § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der Grundfläche um mehr als 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50.

Die seitliche Wandhöhe wird mit 5,30m ab Oberkante Kellerdecke festgesetzt.

Die Ausrichtung der Hauptanlagen wird durch die festgesetzte Firstrichtung geregelt.

Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen verbleibt bei 24°-26°. Dachgauben, Standgiebel und Quergiebel werden ab einer Dachneigung der Hauptanlagen von 25 ° zugelassen, um eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume des Obergeschosses ohne Verwendung von Dachliegefenstern zu ermöglichen.

9. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Kellerrohdecke der Wohngebäude wird mit max. 25 cm über Gelände festgelegt. Zur Bestimmung der Höhe der Kellerrohdecke werden die Geländehöhen an die Gebäudedecken aufgenommen und daraus der Mittelwert errechnet.

Bei nicht unterkellerten Gebäuden ist die Oberkante der Bodenplatte im EG maßgebend.

10. Grünordnung

Mindestpflanzgebot auf den Neubauf Flächen

Je nach Grundstücksgröße sind mindestens zu pflanzen:

bis 300m² Grundstücksfläche: 1 Baum

je weitere 300m² Grundstücksfläche jeweils zusätzlich 1 Baum und zwei Sträucher

11. Auswirkungen der Planung

Die Grundzüge der bisherigen Planung sind durch die Neusituierung der Bauräume sowie durch die maßvolle Anhebung der Grundfläche nicht berührt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt in dem entsprechenden Geltungsbereich die Plandarstellungen und Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr.14 „Am Hoheckgraben“.

Aufgestellt

Prutting, den

Planverfasser

Gemeinde Oberaudorf

.....

.....