

Änderung des Bebauungsplanes „GE Sommerweide West – BA IV“ mittels DECKBLATT NR. 03



Verfahrensübersicht

1.
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **03.02.2022** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **07.02.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **07.02.2022** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.02.2022** bis **15.03.2022** beteiligt.
3.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **07.02.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.02.2022** bis **15.03.2022** öffentlich ausgelegt.
4.
Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **07.04.2022** die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 03 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **07.04.2022** als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 08.04.2022
Gemeinde Aicha vorm Wald


Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister




5.
Ausgefertigt
Aicha vorm Wald, den 08.04.2022
Gemeinde Aicha vorm Wald


Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister



6.
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am **08.04.2022** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Aicha vorm Wald, den 08.04.2022
Gemeinde Aicha vorm Wald


Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister



Änderung des Bebauungsplanes „GE Sommerweide West – BA IV“ mittels Deckblatt Nr. 03; Endausfertigung vom 07.04.2022

- ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung vom 04.07.2019

1. Begründung

Antrag auf Bebauungsplanänderung für Parzelle 2:

Der Grundstückseigentümer der Parzelle 2 des Bebauungsplanes „GE Sommerweide West – BA IV“ möchte auf dem Grundstück eine Halle für Paketlogistik errichten. Die Wandhöhe der geplanten Halle (ca. 91x49m) soll 9,0 m betragen. Aufgrund des Nord-Süd-Gefälles von ca. 6 m Höhenunterschied innerhalb der Baugrenze ist im nördlichen Bereich eine Abgrabung und im südlichen Bereich eine Auffüllung von bis zu ca. 4 m (im südwestlichen Grundstücksbereich) geplant. Die südliche Wandhöhe der geplanten Halle – berechnet vom Urgelände - soll somit bis zu 13,0 m (9m Halle + 4m Auffüllung) betragen. Geländebedingt wird die nördliche Wandhöhe max. 7,0 m betragen. Im Bebauungsplan „GE Sommerweide West – BA IV“ ist für die Parzelle 2 eine maximale Wandhöhe von bis zu 11 m – gemessen ab Urgelände - festgesetzt. Der Erwerber der Parzelle 2 beantragt nun die Erhöhung der Wandhöhe auf max. 13 m für die südliche Wandhöhe.

Antrag auf Bebauungsplanänderung für Parzelle 4 c:

Bei der Parzelle 4 c ist im Bebauungsplan eine maximale Wandhöhe von 9,0 m festgesetzt (ab Urgelände). Für den Neubau einer Abbundhalle mit Büro und Betriebsleiterwohnung wird vom Grundstückseigentümer eine Erhöhung der maximalen Wandhöhe auf 10,70 m an der Südseite (Hangseite) beantragt. An der Nordseite wird die maximale Wandhöhe eingehalten.

Aus produktionstechnischen Gründen (Be- und Entladen von LKW, Wenden von Holzrahmenbauwänden, etc.) wird mindestens eine Hakenhöhe des Brückenlaufkrans von 6,00 m benötigt. Da das Grundstück von Norden nach Süden abfällt muss die Oberkante der Gründungsplatte der Halle in etwa auf dem Niveau der Einfahrt zur Wendeplatte gesetzt werden (373,3 m üNN). Ansonsten wäre eine problemlose Zufahrt für den LKW-Verkehr und ein gefahrenloses Be- und Entladen auf dem Gelände nicht möglich, da sich sonst eine zu steile Geländeneigung ergeben würde.

Die Abgrabungen und Aufschüttungen bleiben somit auch in den Grenzen des Bebauungsplans. Der Ausgleich zwischen Aufschüttung und Abgrabung erfolgt ohne steile Böschungen – gemäß Bebauungsplan Nr. 4.8.

Der Gemeinderat hat hierzu in der Sitzung vom 03.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „GE Sommerweide West - BA IV“ mittels Deckblatt Nr. 3 für die Parzellen 2 und 4 c im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB zu ändern. Die Wandhöhe soll wie folgt festgesetzt werden:

- für Parzelle 2: max. 13,0 m talseits
- für Parzelle 4 c: max. 10,70 m talseits für die Abbundhalle sowie max. 9,80 m talseits für das Bürogebäude / Betriebsleiterwohnung.

2. Bisherige Festsetzungen

2.) Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.1 und 2 Bau NVO wie folgt festgesetzt:

	GRZ	Wandhöhe	
Gewerbegebiet GE Typ A	max. 0,80	Max. 11,00m	
Gewerbegebiet GE Typ B	max. 0,80	Max. 9,00m	

Das Maß der Wandhöhe ist nach Art.6 Abs.4BayBO festgesetzt.
Sie ist das Maß von der bestehenden natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe wird senkrecht zur Wand gemessen.

3. neue Festsetzungen

Für **Parzelle 2** wird die Wandhöhe talseits auf max. 13,0 m (ab Urgelände) festgesetzt (statt bisher 11,0 m).


Für **Parzelle 4c** wird die Wandhöhe talseits auf max. 10,7 m für die Abbundhalle und auf max. 9,8 m für das Bürogebäude (ab Urgelände) festgesetzt (statt bisher 9,0 m).

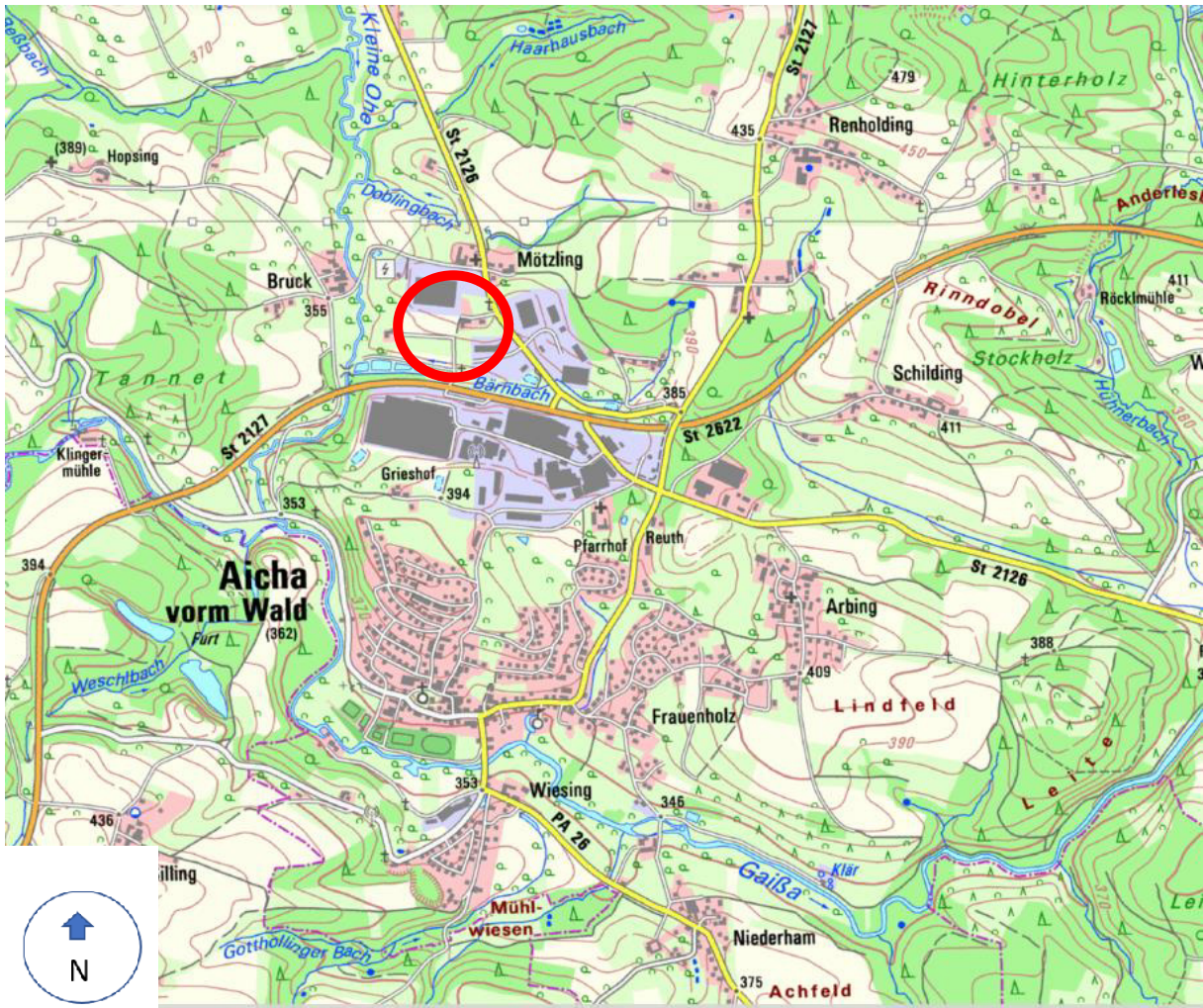
Die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben ansonsten von der Deckblattänderung unberührt.


Aicha vorm Wald, 07.04.2022

Georg Hatzesberger
Erster Bürgermeister

Anlagen:	
Anlage 1:	aktueller Lageplan
Anlage 2:	Übersichtslageplan
Anlage 3:	Auszug aus dem Bebauungsplan (Bestand)
Anlage 4:	Entwurf für Parzelle 2
Anlage 5:	Entwurf für Parzelle 4c

<p>Gemeinde Aicha vorm Wald Hofmarkstr. 2 94529 Aicha vorm Wald</p>		
<p>Änderung des Bebauungsplanes „GE Sommerweide West – BA IV“ mittels Deckblatt Nr. 3</p>	<p>Anlage 2: Übersichtslageplan</p>	<p>ohne Maßstab</p>

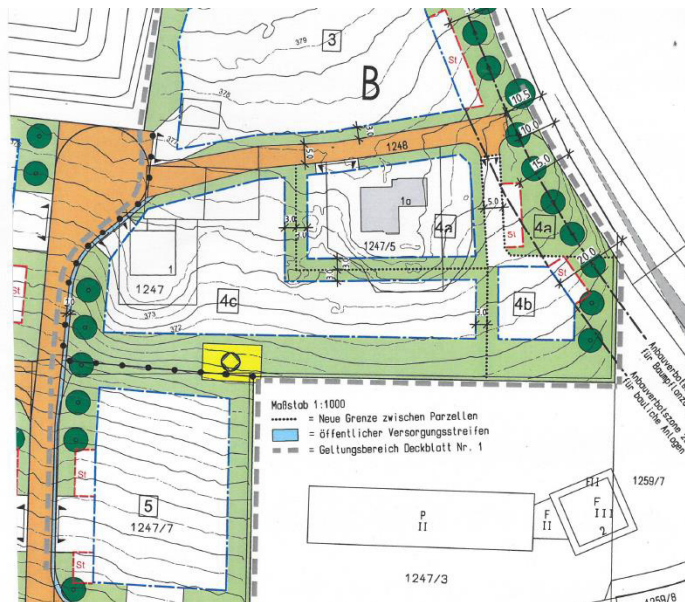



Gemeinde Aicha vorm Wald Hofmarkstr. 2 94529 Aicha vorm Wald		
Änderung des Bebauungsplanes „GE Sommerweide West – BA IV“ mittels Deckblatt Nr. 3	Anlage 3: Auszug Bebauungsplan und Deckblatt Nr. 1	ohne Maßstab

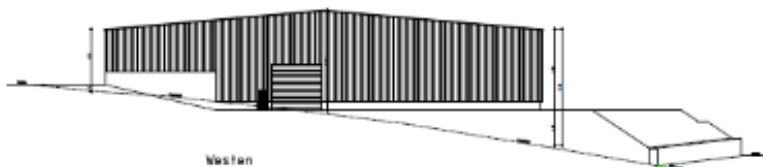
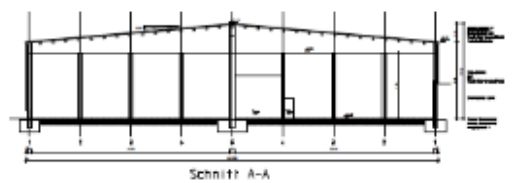
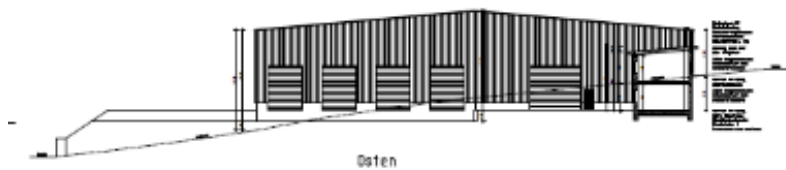
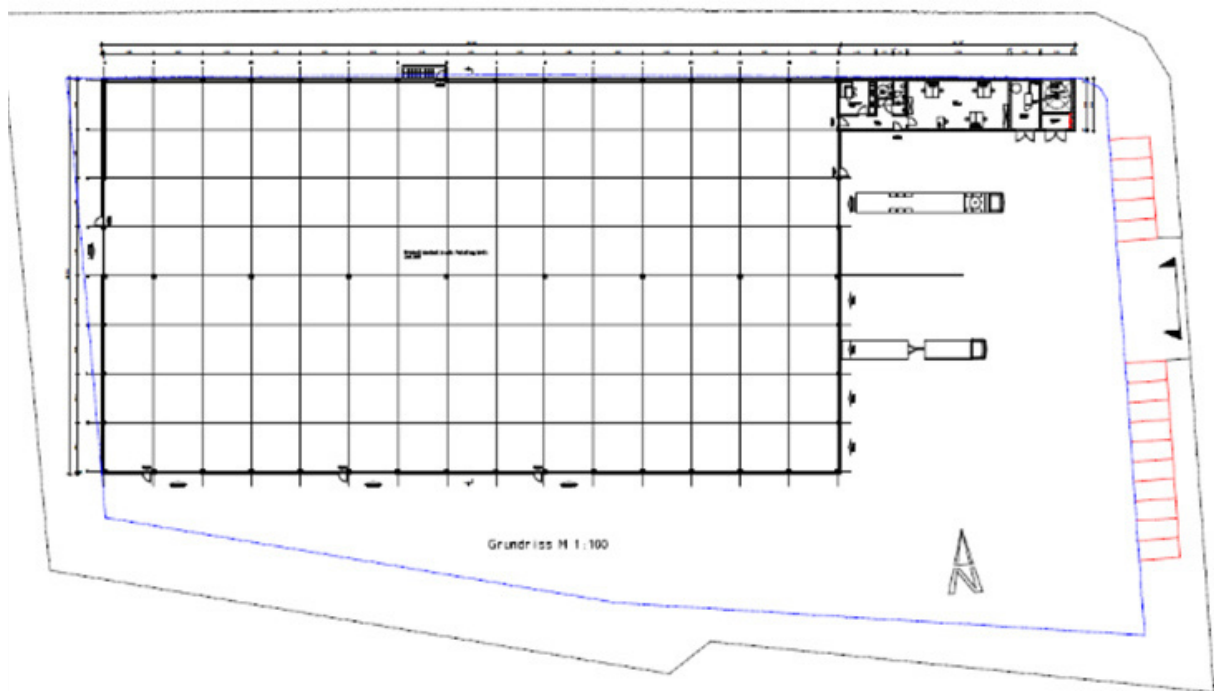
Ursprünglicher Bebauungsplan




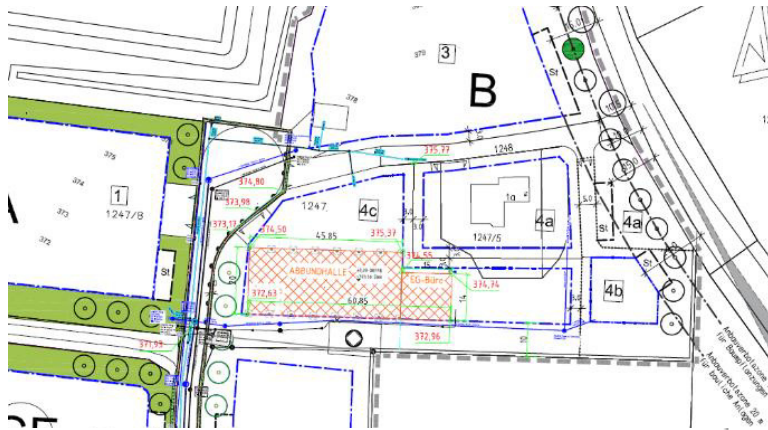
Deckblatt Nr. 1:



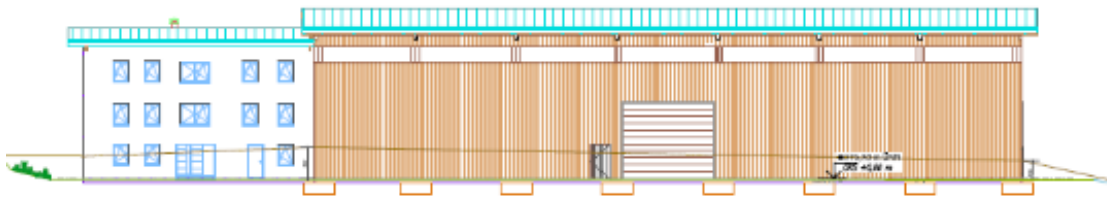
Gemeinde Aicha vorm Wald Hofmarkstr. 2 94529 Aicha vorm Wald		
Änderung des Bebauungsplanes „GE Sommerweide West – BA IV“ mittels Deckblatt Nr. 3	Anlage 4: Entwurf für Parzelle 2	ohne Maßstab



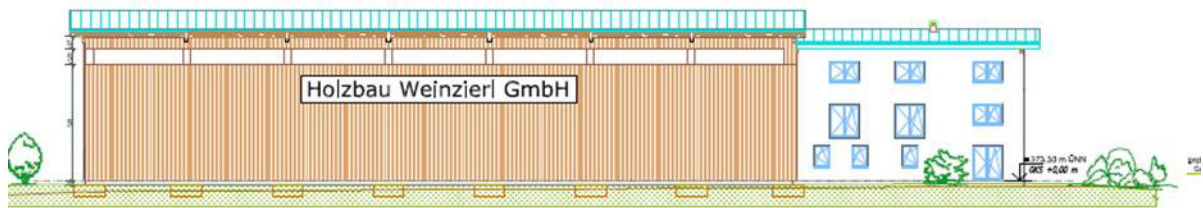
Gemeinde Aicha vorm Wald Hofmarkstr. 2 94529 Aicha vorm Wald		
Änderung des Bebauungsplanes „GE Sommerweide West – BA IV“ mittels Deckblatt Nr. 3	Anlage 5: Entwurf für Parzelle 4c	ohne Maßstab



NORDEN



SÜDEN



WESTEN

OSTEN

