

Änderung des Bebauungsplanes „WA Schustergarten“ mittels DECKBLATT NR. 01



Verfahrensübersicht

1.
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **05.11.2020** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungs- bzw. Aufstellungsbeschluss wurde am **06.11.2020** ortsüblich bekannt gemacht.

2.
Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **05.11.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.11.2020** bis **16.11.2020** beteiligt.

3.
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom **05.11.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.11.2020** bis **16.11.2020** öffentlich ausgelegt.

4.
Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **04.02.2021** die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 01 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **04.02.2021** als Satzung beschlossen.

Aicha vorm Wald, den 08.02.2021
Gemeinde Aicha vorm Wald

Siegel

Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister

5.
Ausgefertigt
Aicha vorm Wald, den 08.02.2021
Gemeinde Aicha vorm Wald

Siegel

Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister

6.
Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am **08.02.2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Aicha vorm Wald, den 08.02.2021
Gemeinde Aicha vorm Wald

Siegel

Georg Hatzesberger
1. Bürgermeister

Änderung des Bebauungsplanes „WA Schustergarten“ mittels Deckblatt Nr. 01; Endausfertigung vom 04.02.2021

- ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung vom 02.10.2019

1. Lage

Das Baugebiet „WA Schustergarten“ befindet sich südwestlich des Ortsteils Weferting.

2. bisherige Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes

3.9. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Innerhalb der Grünflächen und Flächen für die Ortsrandeingrünung sind Stützmauern nicht zulässig. Es wird empfohlen die Stützmauern als Natursteinmauern auszuführen.

Zum Nachbargrundstück sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Bei Stützmauern ist ein Abstand des Böschungsfußes zur Grenze von mindestens 50 cm vorzusehen, damit das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann. Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Geländeabgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Anpassung der Zufahrten an die bestehenden Verhältnisse sind größere Abgrabungen zulässig.

3. künftige Festsetzungen:

3.9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

Stützmauern sind innerhalb der Baugrenze **und der bebaubaren Grundstücksfläche (Nr. 2.6.6 der planlichen Festsetzungen)** bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. **Bei allen Grundstücken, welche direkt an Straßenverkehrsflächen anliegen (auch Gehwege), muss die Stützmauer mindestens 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt errichtet werden. Die Sichtdreiecke sind einzuhalten. Zur Abstützung des Zufahrtbereichs können Stützmauer bis zur Grundstücksgrenze hin auslaufen.** Innerhalb der privaten Grünfläche (Nr. 2.6.5 der planlichen Festsetzungen) sind Stützmauern nicht zulässig. Es wird empfohlen, die Stützmauern als Natursteinmauern auszuführen.

Bei Stützmauern ist ein Abstand des Böschungsfußes zur Grenze von mindestens 50 cm vorzusehen, damit das Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann. Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Geländeabgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zur Anpassung der Zufahrten an die bestehenden Verhältnisse sind größere Abgrabungen zulässig.

Hinweis:

Auf die Bestimmungen des Art. 6 BayBO, im Besonderen in Verbindung mit den erforderlichen Absturzsicherungen gemäß Art. 36 BayBO wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Begründung

Gemäß Bebauungsplan „WA Schustergarten“ sind Stützmauern nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Außerhalb der Baugrenze, also im Bereich der Grünflächen sind Stützmauern demzufolge nicht zulässig. Bei der Gartengestaltung einzelner Grundstückseigentümer werden, analog wie im Baugebiet „WA Kaiserfeld“ in Aicha vorm Wald, mit den bisherigen Festsetzungen Problematiken aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Geländeverhältnisse auftreten.

Der topographisch höchste Punkt des Baugebietes liegt mit ca. 389 m ü. NN im Süd-Westen des Plangebietes und fällt im Nord-Westen bis auf ca. 373 m ü. NN.

Durch die geplante Deckblattänderung können demnach einige bautechnische Schwierigkeiten gelöst werden. Zudem sollte durch die Änderung die Nutzbarkeit der Baugrundstücke verbessert werden, ohne dass negative gestalterische Auswirkungen zu erwarten sind. Eine zusätzliche Überschreitung der hierbei max. festgesetzten Höhe der Stützmauern wird nicht in Aussicht gestellt.

Grundsätzlich soll der Charakter des Gebietes am Hang möglichst beibehalten und die Böschungen zwischen den Gebäuden und Straßen möglichst wenig verändert werden. Die Bebauung macht jedoch zur Erschließung der Grundstücke mit Zufahrten, Wegen sowie zur Anlage der Terrassen gewisse Veränderungen des natürlichen Geländes erforderlich.

Das WA-Gebiet wird von einem Grüngürtel in variierenden Breiten umsäumt. Diese Eingrünung bildet einen eindeutigen Ortsrand. Die Ortsrandeingrünung ist weiterhin von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Das Änderungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Wohngebietes „WA Schustergarten“.

Der Gemeinderat fasste hierzu den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „WA Schustergarten“ mittels Deckblatt Nr. 1.


Für die Änderung kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

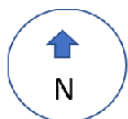
Aicha vorm Wald, 04.02.2021


Georg Hatzesberger
Erster Bürgermeister

Anlagen:


- Anlage 1: aktueller Lageplan
- Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan (Bestand)
- Anlage 3: Übersichtslageplan

Gemeinde Aicha vorm Wald Hofmarkstr. 2 94529 Aicha vorm Wald		
Änderung des Bebauungsplanes „WA Schustergarten“ mittels Deckblatt Nr. 1	Anlage 1: aktueller Lageplan	ohne Maßstab



Gemeinde Aicha vorm Wald Hofmarkstr. 2 94529 Aicha vorm Wald		
Änderung des Bebauungsplanes „WA Schustergarten“ mittels Deckblatt Nr. 1	Anlage 2: Auszug aus dem Bebauungsplan (Bestand)	ohne Maßstab



Gemeinde Aicha vorm Wald Hofmarkstr. 2 94529 Aicha vorm Wald		
Änderung des Bebauungsplanes „WA Schustergarten“ mittels Deckblatt Nr. 1	Anlage 3: Übersichtslageplan	ohne Maßstab

