

Bebauungsplan Nr. 17

„Winden Süd und Gewerbegebiet Winden“,

2. Änderung

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)



BEGRÜNDUNG

Planung und Grundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Winden Süd und Gewerbegebiet Winden“ wurde am 06.04.1993 als Satzung beschlossen und am 07.03.2003 bekannt gemacht.

Der Marktgemeinderat Reichertshofen hat in seiner Sitzung am 22.05.2018 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Geltungsbereich dieser Änderung ist das Gebiet des Bebauungsplanes, für das ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Im Zuge dieser Änderung soll die Zulässigkeit von verschiedenen Dachformen - im Besonderen auch Flachdächer - festgesetzt werden. Unmittelbar angrenzend an das Bebauungsplangebiet sind Flachdächer im Innenbereich möglich. Vor kurzem wurde auch ein Flachdach-Wohngebäude angrenzend an den betroffenen Geltungsbereich errichtet. Weiter sollen Einschränkungen bei der Farbigkeit von Dachdeckungsmaterialien entfallen. Nur glänzende Materialien sollen ausgeschlossen werden, es sei denn für Anlagen zu Nutzung von solarer Strahlungsenergie.

Diese Festsetzung soll auch für Garagen und Carports gelten.

Für Stellplätze und Garagen usw. sind die Regelungen von § 23 Abs. 5 BauNVO nicht auszuschließen. Damit soll eine flexible Positionierung der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück ermöglicht werden. Das wurde schon des öfteren in dem Gebiet so gehandhabt.

Zur Klarstellung werden einzelne Festsetzungen zu den Wandhöhen und Firsthöhen für die häufigsten Dachformen getroffen. Für sonstige Dachformen gelten die Festsetzungen analog. Diese orientieren sich an den Vorgaben in anderen Bauleitplänen des Marktes Reichertshofen.

Des Weiteren werden die Festsetzungen zu Einfriedungen angeglichen.

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Weiteren bestehen.

Die geplanten Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Anlass für die Bebauungsplanänderung ist die Absicht des Marktgemeinderates individuellere Gestaltungsmöglichkeiten in Bezug auf die geplanten Baukörper zuzulassen. Es sollen zeitgemäße Formen, auch im Hinblick auf kostengünstigeres Bauen zugelassen werden.

Hierfür wurde bereits in anderen Bauleitplänen der Marktgemeinde der notwendige Rahmen innerhalb der Festsetzungen geschaffen. Das soll dementsprechend auch im vorliegenden Planungsgebiet ermöglicht werden.

Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Die Planungskonzeption des Bebauungsplans bleibt durch die Änderungen unangetastet. Die GRZ und die GFZ bleiben unverändert, ebenso die Baugrenzen, sowie die Zahl der Wohneinheiten. Der ursprüngliche planerische Wille der Gemeinde bleibt durch die Änderung unangetastet. Hauptziel der Planung war, das Gebiet einer Wohnnutzung zuzuführen. Die Dachform wurde beim zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept nicht erwähnt.

Bei den geänderten Festsetzungen handelt es sich um einzelne Korrekturen der Bauweise.

Reichertshofen, den 09.10.2018

Michael Franken
Erster Bürgermeister