



Änderung des Bebauungsplanes „WA An der Schule“

Stadt Osterhofen

Bereich: Parzelle 9

Fl.-Nr. 415/3, Gem. Gergweis

Entwurfsstand: 16.02.2021

Osterhofen, 18.05.2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Liane Sedlmeier'.

Liane Sedlmeier
1. Bürgermeisterin

Änderungsinhalt

Für Hauptgebäude

1. Traufhöhe: max. 6,30 m
2. Gebäudebreite: max. 9,50 m
3. Firsthöhe: max. 8,50 m
4. Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite

Für Nebengebäude

1. Traufhöhe: max. 4,10 m
2. Dachneigung: zwischen 18° und 28°
3. Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen mit der Dachneigung Flachdach zulässig.

Änderung der Baulinien und Baugrenzen und damit der überbaubaren Fläche gemäß Planeintrag.

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter.

Lageplan M 1 : 1000 zu

DB 2
„WA An der Schule“

Stadt Osterhofen

Grenze des Geltungsbereiches:

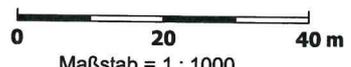


Baugrenzen:





Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des Vermessungsamtes.
Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und
ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



Begründung

Der Bauherr plant die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Zur Verwirklichung seines Vorhabens kann er die Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA an der Schule“ Gergweis nicht einhalten.

Der Bebauungsplan hat teilweise sehr spezielle und restriktive Festsetzungen, da bei der damaligen Planung großer Wert auf ein dörfliches Baukonzept gelegt wurde.

Diese Festsetzungen sind mit den heutigen Anforderungen an energetisches Bauen teilweise nicht mehr vereinbar. So möchte der Bauherr z.B. eine Ausrichtung seines Gebäudes nach Süden hin. Mit den geänderten Gebäudehöhen und -breiten sowie der dem Hauptgebäude angepassten Dachneigung der Garage soll ihm ein modernerer Baustil ermöglicht werden. Die Flucht der bestehenden Nachbargebäude wird durch die geänderten Baugrenzen trotzdem eingehalten.

Um am Konzept des Bebauungsplanes festzuhalten, wurde in der Vergangenheit Befreiungen durch den Bauausschuss nur selten zugestimmt. Der Ausschuss war jedoch der Meinung, dass einer Anpassung an zeitgemäßes Bauen in diesem Fall zugestimmt werden kann und beschloss die Änderung des Bebauungsplanes für die Parzelle 9. Gemäß dem Vorschlag des Landratsamtes Deggendorf sollen die Bewohner der Franz-Wieland-Straße am Änderungsverfahren beteiligt werden.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB scheint aus Sicht der Stadt Osterhofen entbehrlich, weil sich durch die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

Osterhofen, 18.03.2021



Liane Sedlmeier
1. Bürgermeisterin