



DB Nr. 12

Änderung des Bebauungsplanes „Schlosseracker-Ost“

Stadt Osterhofen

Gesamter Geltungsbereich

Entwurfsstand: 05.11.2024

Osterhofen,

Thomas Etschmann
1. Bürgermeister



Änderungsinhalt

Ziffer 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Haustyp I+D wird ersatzlos gestrichen

Es soll im gesamten Baugebiet nur noch der Haustyp E+1 zugelassen werden.

E+1 Wandhöhe 6,70 m
 GRZ 0,4 GFZ 0,6

Parz. 2 -6a:

E +1 Wandhöhe mind. 6,00 m, max. 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Straße (gemessen in der Grundstücksmitte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Aufnahme der Ziffer 4.3.5 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Vor Garagen ist ein Aufstellraum von mindestens 5,00 m vor der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen. Ausgenommen sind Carports und Garagen mit automatischen Toren. Der Aufstellraum vor Garagen ist nicht anrechenbar.

Ziffer 4.4.4 Gelände

Als letzter Absatz soll folgende Formulierung eingefügt werden:

Mit jedem Bauantrag, auch im Freistellungsverfahren, ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Lage der fertigen Erdgeschoßfußbodenhöhe, sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt. Zusätzlich sind die Straßenhöhe (OK-Straße in Grundstücksmitte) und die fertige Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Grundriss einzutragen.

Ziffer 6.3.1

Haustyp I+D wird ersatzlos gestrichen

Ziffer 6.3.2

E+1	Haustyp E+1
	Wandhöhe max. 6,70 m

Sonderfall Parz. 2 -6a: Wandhöhe mind. 6,00 m, max. 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Straße (gemessen in der Grundstücksmitte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

Anzahl der Wohneinheiten: max. 4 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

Im Übrigen gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter.



Begründung

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 572/84, Gem. Altenmarkt beantragt den Ausbau des Dachgeschosses bei seinem Dreifamilienwohnhaus und damit die Erweiterung auf 4 Wohneinheiten.

Der gültige Bebauungsplan „Schlosseracker-Ost“ aus dem Jahr 1994 sieht für den Haustyp II (zukünftig E+1), welcher auf dieser Parzelle zulässig ist, maximal 3 Wohnungen vor.

Der Gesetzgeber hat durch sein Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und dessen Umsetzung im Baugesetzbuch seinen Willen kundgetan, die Innenentwicklung zu fördern. Eine Erhöhung der Wohneinheiten würde dem entsprechen und soll in einem Deckblatt Nr. 12 durchgeführt werden.

Ebenso zur Stärkung der Innenentwicklung soll für das gesamte Baugebiet eine Bebauung mit dem Haustyp E+1 zugelassen werden. Der Haustyp E+D entfällt.

Um der Problematik der höheren Stellplatzanzahl, welche mit der Erhöhung der Wohneinheiten einhergeht, entgegenzuwirken, soll zukünftig eine Regelung zur vorgeschriebenen Stellplatzanzahl aufgenommen werden. Bisher war in dem schon in die Jahre gekommenen Bebauungsplan keine Regelung zu den Stellplätzen enthalten.

Zusätzlich sollen einige veraltete Festsetzungen (z.B. bezüglich Wandhöhe) den neueren gesetzlichen Regelungen angepasst werden.

Für die Parzellen 2 bis 6a sollen die im Deckblatt Nr. 9 aus dem Jahr festgesetzten Wandhöhen weiterhin gelten.

Die überarbeiteten Festsetzungen des Deckblattes Nr. 12 sollen explizit für sämtliche Parzellen im Baugebiet gelten, um gleiches Recht für alle zukünftigen Bauwerber zu schaffen.

Auf eine Zusammenfassung aller Deckblätter zu einem Deckblatt wird verzichtet, da der Großteil der Parzellen bereits bebaut ist und die Vielzahl der Deckblätter in Zukunft eher sehr selten in Gebrauch sein und somit zu Problemen führen wird.

Osterhofen,

Thomas Etschmann
1. Bürgermeister