

2. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Gärten"; Gmkg. Aubstadt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

PLANUNGSANLASS

Die Gemeinde Aubstadt plant die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Lange Gärten" in der Gemarkung Aubstadt, der seit dem 15.09.1967 rechtskräftig ist, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Anlass für die 2. Änderung ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1967 längst überholt und nicht mehr zeitgemäß sind.

Durch diese Problematik kommt es beim Einreichen von Bauanträgen vermehrt zu Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, vor allem bezüglich der Dachform, Dachneigung, aber auch der Anzahl der Vollgeschosse. Zudem zeigt die Bauentwicklung, dass sich die Baustiele und die damit verbundene städtebauliche Entwicklung in den letzten Jahren einer zunehmenden Veränderung unterzogen hat.

Die Gemeinde Aubstadt möchte den Bauwerbern eine flexible und zukunftsorientierte Bebauung im Baugebiet "Lange Gärten" ermöglichen. Von der Aufhebung des Bebauungsplanes "Lange Gärten" soll allerdings abgesehen werden.

Um den Bauherren die Möglichkeit zu geben ihre Bauvorhaben zu verwirklichen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes "Lange Gärten" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zwingend erforderlich.

BEGRÜNDUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lange Gärten" in der Gemarkung Aubstadt gibt es zwar keinerlei freie Bauplätze mehr, bei Umbaumaßnahmen der bereits bestehenden Wohnhäuser müssen sich die Bauherren dennoch an die Festsetzungen des oben genannten Bebauungsplanes halten. Bei der Gemeindeverwaltung gehen demnach nun vermehrt Anträge für Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lange Gärten" ein.

Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes haben jedoch zur Folge, dass diese Festsetzungen bei zunehmender Häufigkeit obsolet werden können und somit eine Nichtigkeit des Bebauungsplanes nach sich ziehen könnten. Wenn zudem die Grundzüge der Planung betroffen sind, sind diese ohne Änderung des Bebauungsplanes nicht genehmigungsfähig. Die Bauvorhaben könnten nicht umgesetzt werden.

Das 2. Änderungsverfahren hat zum Ziel, den Bauwerbern eine flexible und dem Zeitgeist angepasste Bebauung im Baugebiet "Lange Gärten" in der Gemarkung Aubstadt, der seit dem 15.09.1967 rechtskräftig ist, zu ermöglichen.

Der Gemeinderat Aubstadt hat in seiner Sitzung am 29.01.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Lange Gärten", genehmigt am 15.09.1967, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

2. Änderung des Bebauungsplans "Lange Gärten" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

GEPLANTE ÄNDERUNGEN

Flächen für Garagen	
Bisher:	Garagen sind mit Flachdächern zu versehen, deren Neigung nicht mehr als 7° betragen soll. Garagen mit Satteldächern sind mit einer Dachneigung $\geq 30^\circ$ zulässig.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Dachform und Dachneigung der Garagen und Carports sind frei bestimmbar.
Geschossigkeit (E + 1)	
Bisher:	(E + 1) zulässig Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Satteldach, Dachneigung 28 - 32°. Zwingende Geschosszahl.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Zweigeschossige Bauweise ist zulässig, Dachgeschosse die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Die Dachform und Dachneigung ist frei bestimmbar.
Geschossigkeit (E + D)	
Bisher:	(E + D) zulässig Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss, Satteldach 48 - 52°, max. Sockelhöhe talseitig 1,20 m Länge und Dachgauben max. 1/3 der Dachlänge.
Nachher:	Der Absatz wird wie folgt geändert: Zweigeschossige Bauweise ist zulässig, Dachgeschosse die nach der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Die Dachform und Dachneigung ist frei bestimmbar.
Geschossigkeit Mischgebiet	
Bisher:	Im Mischgebiet: Wohngebäude E + 1 zwingend Satteldach 28° bis 32°. Betriebsgebäude höchstens zwei Vollgeschosse, Traufhöhe max. 6,00 m; Satteldach max. 30°.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Im Mischgebiet ist zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Dachform und die Dachneigung ist frei bestimmbar. Im Mischgebiet ist zweigeschossige Bauweise zulässig. Die Dachform und die Dachneigung ist frei bestimmbar.

Stellplätze und Garagen	
Bisher:	Stellplätze und Garagen sind für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf gestattet.
Nachher:	Der Abschnitt wird wie folgt geändert: Garagen und Stellplätze sind nach § 12 BauNVO zulässig.
Grundstücksgröße	
Bisher:	Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Ausführung der straßenseitigen Einfriedungen im Bereich zwischen zwei Seitenstraßen muss aufeinander abgestimmt werden.
Nachher:	Der Abschnitt soll wie folgt geändert werden: Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken, Zäunen in Verbindung mit einer Hecke, Gabionen und Mauern sind zwischen den Grundstücken bis zu einer Höhe von max. 2,00 m, zur Straßenfrontseite bis 1,30m zulässig.

W. Brönnner

Aubstadt, den 21.05.2021

Wachenbrönnner, 1. Bürgermeister

(Siegel)



