



Gemeinde Sünching
Schulstraße 26
93104 Sünching

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Höhäcker III“

1. Änderung

Verfahren nach §13 BauGB

16.12.2014



Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

Textliche Festsetzungen

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Darüber hinaus gilt für Grenzgaragen und -carports auf den Parzellen 4 – 25 aufgrund der durch die Höhenlage der Erschließungsstraßen bedingten mittleren Wandhöhe von mehr als 3,0 m über natürlichem Gelände eine von Art 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO abweichende Wandhöhenregelung (s. 2.2 Garagen).

Die übrigen Regelungen des Art 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

2.1 Hauptgebäude

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt der fertigen Straßenoberkante mit der Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Straßenbezugspunktes.

Die zulässigen Wandhöhen sind den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Die natürliche und fertig gestellte Geländeoberfläche sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN anzugeben

Höhenlage

Die Höhenlage der Rohfußbodenoberkante der Erdgeschosse (RFOK) darf max. 15 cm über **dem Niveau der Straßenoberkante der inneren Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt das Niveau des höher gelegenen Bezugspunktes.**

Die Höhenlage ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN für OK Erschließungsstraße und RFOK anzugeben.

2.2 Garagen / Carports

Garagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Wandhöhe	3,00 m im Mittel Die Wandhöhe wird gemessen von dem Schnittpunkt der fertigen Straßenoberkante mit der Grenzwall bzw. grenznahen Außenwall bis zum Schnittpunkt der Außenwall mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
Höhenlage	Die Höhenlage der OK Rohfußboden der Garagen darf max. 15 cm über dem Schnittpunkt der Grenzwall bzw. grenznahen Außenwall mit der fertigen Straßenoberkante liegen. Sie ist in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NN sowie bezogen auf die Straßenhöhe anzugeben.
abweichende Wandhöhenregelung für die Parzellen 4 - 25	Für die Garagen / Carports dieser Parzellen ist aufgrund der Höhenverhältnisse eine mittlere Wandhöhe zur Abstandsflächenermittlung von max. 4,00 m über natürlichem Gelände zulässig.

Anmerkung:

Die vorgenommenen Änderungen sind durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Höhacker III“ in der Fassung vom 17.12.2013.

Begründung

1 Anlass

Nach der Umsetzung der Erschließungsplanung im Baugebiet Höhäcker III hat sich herausgestellt, dass aufgrund der bis ca. 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegenden Erschließungsstraßen die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen bei einigen Wohngebäuden und Garagen überschritten werden und die Errichtung von Grenzgaragen nach Art. 6 (9) BayBO nicht mehr möglich ist.

Die Gemeinde Sünching beabsichtigt den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Höhäcker III“ dahingehend zu ändern.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Die Änderung daher nach §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt; nach §13 Abs. 2 und 3 wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes abgesehen.

2 Änderungen

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Hauptgebäude

Der untere Bezugspunkt von Wandhöhe und Höhenlage der Hauptgebäude ist die Mitte der parallel zur Straße verlaufenden Außenwand. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils das Niveau des höher gelegenen Bezugspunktes.

Damit können alle Gebäude mit der festgesetzten max. Wandhöhe dem jeweiligen Niveau der Erschließungsstraßen angepasst werden. Da die fertige Geländeoberfläche der Grundstücke dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen angepasst wird, entstehen nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbare Wandhöhen von ca. 6,50 m.

Garagen

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe der Garagen ist nach BayBO die natürliche Geländeoberfläche. Aufgrund der in Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche höher gelegenen Erschließungsstraße, können sich bei den Garagen der Parzellen 4 - 25 in Bezug zur natürlichen Geländeoberfläche Wandhöhen über 3 m ergeben. Damit wäre die Errichtung von Grenzgaragen nach Art. 6 (9) BayBO nicht zulässig. Für diese Parzellen wird für Grenzgaragen abweichend von der BayBO eine maximale Wandhöhe von 4,00 m im Mittel über der natürlichen Geländeoberfläche festgesetzt.

Da die fertige Geländeoberfläche der Grundstücke dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraßen angepasst wird, entstehen nach Fertigstellung der Außenanlagen sichtbare Wandhöhen von ca. 3 m.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.12.2014 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 23.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.12.2014 bis 29.01.2015 beteiligt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2014 wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2015 bis 02.02.2015 beteiligt.

-
4. Die Gemeinde Sünching hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.02.2015 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.12.2014 als Satzung beschlossen.

Sünching, den 25.02.2015

.....
Robert Spindler, 1. Bürgermeister

-
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sünching, den 03.03.2015

.....
Robert Spindler, 1. Bürgermeister