

Bebauungsplan Nr. 6 Ä I „Untere Ziegelei“

1. Anlass der Planung / Gegenstand der Änderung:

1.1 Anrechnung von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen bei der GFZ-Berechnung:

Die Festsetzung in den gemeindlichen Bebauungsplänen zur Anrechnung von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen bei der Berechnung der Geschossflächenzahl wird durch die Änderung der Bebauungspläne ersatzlos aufgehoben.

In Zeiten von steigenden Grundstückspreisen und Baulandknappheit wird so die Möglichkeit der Nutzung von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, geschaffen, ohne dabei die im jeweiligen Bebauungsplan zulässige Geschossflächenzahl zu überschreiten. Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Geschossflächenzahlen bleiben unverändert.

Die aufzuhebende Festsetzung in den gemeindlichen Bebauungsplänen lautet bisher wie folgt:

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als in Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfangswände sind bei der Berechnung der Geschossflächenzahl ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Hierbei wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

1.2 Zulässigkeit von Dachformen:

In den letzten Jahren werden durch die Bauherren vermehrt verschiedene Dachformen beantragt. Um diesen Anliegen entsprechen zu können und den Bauwerbern eine weitreichende Baufreiheit zu ermöglichen, soll die Zulässigkeit aller Dachformen in die gemeindlichen Bebauungspläne aufgenommen werden.

Derartige Änderungen wurden bisher bereits für die Bebauungspläne Nr. 15 „Eitensheimer Straße Süd“ und Nr. 17 „Mittlere Heide II“ sowie Nr. 46 „Kreppenäcker“, Nr. 46.1 „Kreppenäcker – Erweiterung“ und Nr. 52 „Gaimersheim Nord“ durchgeführt. Im Zuge des Änderungsverfahrens wird die Festsetzung zu Dachform und -neigung wie folgt neu gefasst:

Im gesamten Baugebiet wird die Dachneigung bei E+D mit 0-45 Grad und bei E+1+D mit 0-35 Grad festgesetzt. Es werden alle Dachformen zugelassen. Als Eindeckungsmaterial sind Ziegel- und Betonmaterial zulässig. Bei Flachdächern sind auch ein Gründach bzw. Dachkies zulässig.

2. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens ist auf dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan mit der numerischen Bezeichnung des Bebauungsplanes rot umrandet dargestellt.

Das Änderungsverfahren umfasst die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereiche des o. g. Bebauungsplanes in der jeweils rechtsverbindlichen Fassung. Die Geltungsbereiche sind nachfolgend dargestellt.

Aufgestellt:

Markt Gaimersheim

Gaimersheim, den 24.07.2016

Andrea Mickel
Erste Bürgermeisterin

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Ä I „Alte Ziegelei wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 29.05.2017 bis 28.06.2017 im Bauamt öffentlich ausgelegt.

Gaimersheim, den 30.06.2017

Andrea Mickel
Erste Bürgermeisterin

Der Markt Gaimersheim erlässt den Bebauungsplan Nr. 6 Ä I „Alte Ziegelei“ gemäß §§ 2 Abs. 1 und 10 Abs.1 BauGB, i. V. m. Art. 81 Abs. 2 und 3 BayBO, der BauNVO und Art. 23 GO als Satzung.

Gaimersheim, den 26.07.2017

Andrea Mickel
Erste Bürgermeisterin

Diese Ausfertigung stimmt mit der am 26.07.2017 beschlossenen Satzung überein.

Gaimersheim, den 28.07.2017

Andrea Mickel
Erste Bürgermeisterin

Der Bebauungsplan Nr. 6 Ä I „Alte Ziegelei wird ab sofort mit Begründung im Bauamt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Dies ist am _____ und _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Gaimersheim, den _____

Andrea Mickel
Erste Bürgermeisterin