

1. Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 63
für das
Grundstück Fl.Nr. 1025/59
der
Gemarkung Hohenbrunn



Fassung:
24.03.2009
28.05.2009

Erstellt von der Gemeinde Hohenbrunn

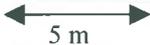
Präambel

Die Gemeinde Hohenbrunn erlässt aufgrund des §§ 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

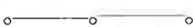
A) Festsetzungen

<p>1. Geltungsbereich</p> 	<p>Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle nachstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 zwischen Otto- und Geranienstraße, Veilchen- und Tulpenweg. Die nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 gelten für das Grundstück Fl.Nr. 1025/59 ohne Einschränkungen weiter.</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>
<p>2. Art der baulichen Nutzung</p>	<p>Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.</p>
<p>3. GR 130 qm</p>	<p>Grundfläche in qm als Höchstgrenze für Hauptgebäude</p> <p>Die festgesetzte Grundfläche darf durch Wintergärten, untergeordnete Bauteile sowie Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 125 qm überschritten werden.</p>
<p>4. Wandhöhe 6,0 m</p>	<p>Maximal zulässige Wandhöhe in Meter ab Oberkante angrenzende Straßenmitte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand.</p>
<p>5. Firsthöhe 9,0 m</p>	<p>Maximal zulässige Firsthöhe in Meter ab Oberkante angrenzende Straßenmitte</p>
<p>6. Dachform</p>	<p>Zeltdach, Dachneigung 20 – 22 °</p>

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen:

	<p>Baugrenze: Untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker dürfen die Baugrenze um höchstens 1,50 m überschreiten.</p>
	<p>Garagen bzw. Duplexgarage</p>
	<p>Maßzahl in Meter</p>

Hinweise:

<p>z.B. 1025/59</p>	<p>Flurnummer</p>
	<p>Grundstücksgrenze</p>

Alle Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 63 gelten, soweit sie nicht mit den vorstehenden Festsetzungen geändert wurden, weiterhin fort.

B) Verfahrensvermerke

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 06.04.2009 bis einschließlich 07.05.2009 im Rathaus Hohenbrunn öffentlich ausgelegt.
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 06.04.2009 bis 07.05.2009 stattgefunden.
3. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenbrunn hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 mit Beschluss vom 28.05.2009 gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 28.05.2009 als Satzung beschlossen.

Hohenbrunn, 29.05.2009

Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wurde am 29.05.2009 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft und kann ab 29.05.2009 auf Dauer im Rathaus Hohenbrunn, Bauverwaltung, eingesehen werden.

In der Bekanntmachung wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des bebauungsplanes hingewiesen.

Hohenbrunn, 02.06.2009

Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister



Begründung

A) Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 der Gemarkung Hohenbrunn geschaffen werden.

B) Planungsrechtliche Grundlagen

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenbrunn sowie dem Bebauungsplan Nr. 63 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der 1. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 der Gemarkung Hohenbrunn geändert werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

C) Planungskonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 an die vorhandene, besondere Situation angepasst. Durch die vorhandene Grenzbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1025/60 kann die im Bebauungsplan Nr. 63 vorgesehene Bebauung in dieser Form nicht durchgeführt werden. Wenn die Bebauung gemäß dem Bebauungsplan auf dem Grundstück 1025/59 so durchgeführt würde, wäre das Wohngebäude mit Belichtung und Besonnung erheblich beeinträchtigt, nachdem das angrenzende Wohngebäude direkt an der Grenze und mit einer Länge von 14,50 m errichtet wurde.

Auf Grund dieser besonderen Situation wird das Baufenster, entgegen der vorgesehenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken, nach Osten, bis auf 6 m Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze hin, verschoben.

Gleichzeitig wird der im Süden vorgesehene Garagenraum als Anbau an den Grenzanbau des Grundstückes Fl.Nr. 1025/60 vorgesehen. Damit wird der wuchtige, dominierende Grenzbau des Nachbargrundstückes etwas gemildert.

Die Grenzabstände gemäß der Bayer. Bauordnung werden eingehalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 gelten weiter fort.

D) Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 der Gemarkung Hohenbrunn ist vorhanden.

Hohenbrunn, 29.05.2009



Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister

Begründung

A) Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 der Gemarkung Hohenbrunn geschaffen werden.

B) Planungsrechtliche Grundlagen

Das Planungsgebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenbrunn sowie dem Bebauungsplan Nr. 63 als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit der 1. Änderung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 für den Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 der Gemarkung Hohenbrunn geändert werden.

Das Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt.

C) Planungskonzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 wird die Bebauung des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 an die vorhandene, besondere Situation angepasst. Durch die vorhandene Grenzbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1025/60 kann die im Bebauungsplan Nr. 63 vorgesehene Bebauung in dieser Form nicht durchgeführt werden. Wenn die Bebauung gemäß dem Bebauungsplan auf dem Grundstück 1025/59 so durchgeführt würde, wäre das Wohngebäude mit Belichtung und Besonnung erheblich beeinträchtigt, nachdem das angrenzende Wohngebäude direkt an der Grenze und mit einer Länge von 14,50 m errichtet wurde.

Auf Grund dieser besonderen Situation wird das Baufenster, entgegen der vorgesehenen Bebauung auf den Nachbargrundstücken, nach Osten, bis auf 6 m Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze hin, verschoben.

Gleichzeitig wird der im Süden vorgesehene Garagenraum als Anbau an den Grenzanbau des Grundstückes Fl.Nr. 1025/60 vorgesehen. Damit wird der wuchtige, dominierende Grenzbau des Nachbargrundstückes etwas gemildert.

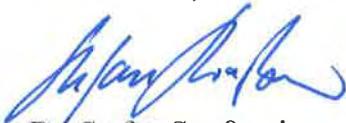
Die Grenzabstände gemäß der Bayer. Bauordnung werden eingehalten.

Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 gelten weiter fort.

D) Erschließung

Die technische und verkehrliche Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 1025/59 der Gemarkung Hohenbrunn ist vorhanden.

Hohenbrunn, 29.05.2009



Dr. Stefan Straßmair
Erster Bürgermeister