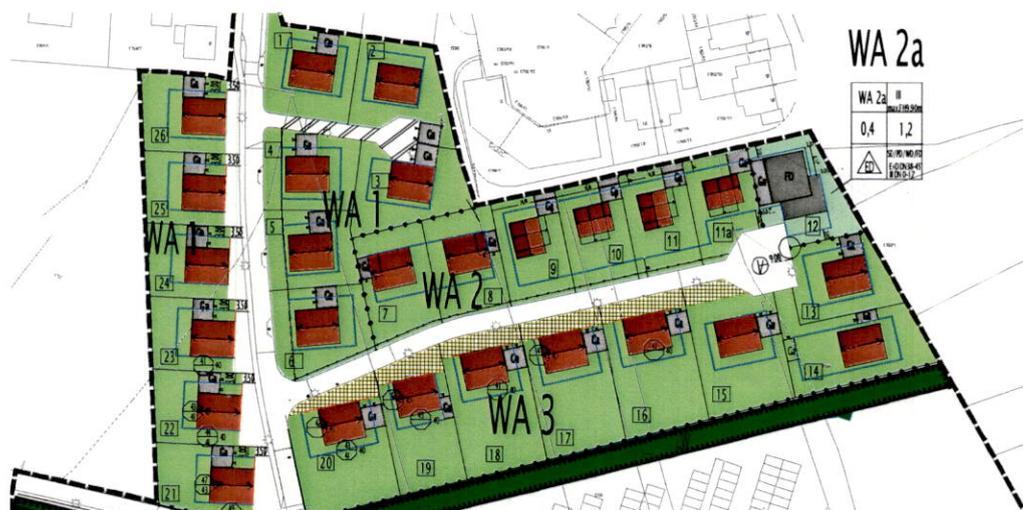




Bebauungsplan der Stadt Burglengenfeld

Baugebiet „Im Sand I“

1. Vereinfachte Änderung



Bebauungsplanänderung

Christiane Koller

Dipl.Ing. (FH) Architektin

J.-G.-Fichte-Str. 6

93133 Burglengenfeld

Tel. 09471/ 80348

Fax. 09471/ 807024

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

1. Vereinfachte Satzungsänderung

§ 1 Bebauungsplan mit Grünordnerischen Festsetzungen

Die Änderung des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes vom 01.12.2012 ist Bestandteil dieser Satzungsänderung.

§ 8 Abstandsflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen können aufgrund der maximal zulässigen Grundflächen bebaut werden.
Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung werden für die Parzelle Nr. 12 außer Kraft gesetzt.

§ 10 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Grenzbebauung für die Garage an der Westgrenze der Parzelle Nr. 12 ist entgegen der Vorschriften der Bayerischen Bauordnung in einer Länge bis 13,00 m zulässig.

§ 23 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, den 09.10.2012

Heinz Karg

1. Bürgermeister, Stadt Burglengenfeld



Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Anlass der Planungsänderung

Die Stadt Burglengenfeld hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Im Sand I“ vom 21.06.2004 beschlossen, weil das Grundstück aufgrund seiner topografischen Lage und der schwierigen Bodenverhältnisse mit dem gültigen Bebauungsplan nicht zu bebauen war.

3. Städtebauliche Begründung

Mit dieser Bebauungsplanänderung wird eine qualitätsvolle Bebauung und ein städtebaulicher Abschluss am nordöstlichen Rand des Baugebietes angestrebt.

3.1 Erschließung

Das Allgemeine Wohngebiet wird über die nördlich liegende Max-Tretter-Straße erschlossen, die im Süden beim Lärmschutzwall für den Straßenverkehr endet und nur als Fuß- und Radweg weitergeführt wird und nach Osten als Stichstraße mit Wendepunkt führt. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt einerseits von Westen her über eine neue Erschließungsstraße, die südlich der Parzelle 21 entlang verläuft, andererseits von Süden über eine Verbindungsstraße zur Umgehungsstraße.

3.2 Bebauung

Die Anordnung der Garage entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit zwei hintereinanderliegenden Stellplätzen wurde erforderlich, weil durch die topografische Lage der Parzelle Nr. 12 (extremer Höhenunterschied von der West- bis zur Ostgrenze) eine Doppelgarage mit zwei nebeneinanderliegenden Stellplätzen nur mit hohen Stützmauern und aufwändiger Abtragung des Hangs, der überwiegend aus Fels besteht, möglich gewesen wäre.

Auf dem Niveau des Zufahrtbereiches wird das Untergeschoss mit Kellerräumen angeordnet. Die eigentliche Wohnebene beginnt ein Geschoss höher. Von diesem Niveau aus ist ein ebenerdiger Zugang zum östlichen Bereich des Grundstücks möglich.

Die Gestaltung des Daches als Flachdach ermöglicht die Einhaltung der im Bebauungsplan vom 21.06.2004 festgelegten Firsthöhe.

Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplanes „Im Fuhrtal II, 1.BA“ und des Bebauungsplanes „Im Sand I“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom 22.11.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Fuhrtal II, 1.BA“ für die Flst.Nr. 1450/28 der Gemarkung Burglengenfeld, Holunderweg 6, beschlossen (Beschluss-Nr. 610). Für das geplante Einfamilienhaus wird ein Zelt Dach in E+I-Bauweise zugelassen.
2. Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Burglengenfeld hat in seiner Sitzung vom 09.10.2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Im Sand I“ für die Flst.Nr. 1756/6 der Gemarkung Burglengenfeld beschlossen (Beschluss-Nr. 598). Für das geplante Einfamilienhaus wird nach den Plänen des Arch.-Büros Christiane Koller vom 01.10.2012 das Baufenster erweitert und die Geschossigkeit auf drei Ebenen zugelassen sowie die Erweiterung der Grenzgarage auf 13 Meter.

Die Änderungen der Bebauungspläne liegen im Rathaus der Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2-6, Zi.Nr. 8 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich zur Einsichtnahme aus. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Verletzungen von Verfahrens- u. Formvorschriften und Mängel in der Abwägung sowie deren Rechtsfolgen können gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 sowie § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch geltend gemacht werden. Mit der Bekanntmachung treten gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Bebauungsplanänderungen in Kraft.

Stadt Burglengenfeld, den 28.11.2012

Heinz Karg, 1. Bürgermeister