



- Entwurf -

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wald II“

in der Fassung vom 10.04.2024

I. Änderungen der textlichen Festsetzungen vom 10.04.2024

Der Bebauungsplan „Am Wald II“ in der Fassung vom 12.04.2022 ist seit 12.08.2022 rechtsverbindlich.

In den verbindlichen Festsetzungen unter Punkt 7. „Sonstige Planzeichen“ ist hinsichtlich der Garagen Folgendes festgesetzt: *„Garage: vorgeschlagener Standort ohne Bindungswirkung; dargestellte Grenzgaragen sind möglich“*. Zusätzlich wird die Bebauung hinsichtlich der Garagen in den textlichen Festsetzungen unter § 7 Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) der Satzung zum Bebauungsplan „Am Wald II“ näher konkretisiert.

Die bisher eingegangenen Bauanträge und Bauvoranfragen haben jedoch gezeigt, dass die textlichen Festsetzungen nicht eindeutig genug formuliert sind, um die gestalterischen Grundgedanken, die dem Bebauungsplan hinsichtlich der Grenzgaragen zugrunde liegen, in Anschlag zu bringen. Es kommt immer wieder zu Irritationen, wie genau die Festsetzungen auszulegen sind. Um Fehlentwicklungen vorzubeugen und Klarheit für alle Beteiligten zu schaffen, sollen einzelne textliche Festsetzungen im § 7 der Satzung zum Bebauungsplan „Am Wald II“ konkretisiert und ergänzt werden.

Die Konkretisierung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Grenzbebauung von Garagen dienen sowohl der städtebaulichen Ordnung als auch dem Schutz der nachbarrechtlichen Belange.

Aufgrund der Topografie der Gemeinde Neudrossenfeld soll auch im Baugebiet „Am Wald II“, wie bereits in bestehenden Baugebieten im OT Neudrossenfeld, eine Bebauung von Grenzgaragen mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3 m ermöglicht werden.

Zudem bedingt die Hanglage der Bauparzellen und die zum Teil kleine Grundstücksgröße eine Überschreitung der mittleren Wandhöhe von 3m bei Grenzgaragen um die bewusst verdichtete Bauweise zu ermöglichen und die städtebauliche Ordnung zu sichern.

Aus diesen Gründen weicht die Gemeinde Neudrossenfeld von den abstandsflächenrechtlichen Regelungen der BayBO im Sinne des Art 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ab und ermöglicht die Errichtung von Grenzgaragen entsprechend der textlichen Festsetzungen im § 7 der Satzung zum Bebauungsplan „Am Wald II“.

Gemeinde Neudrossenfeld
Neudrossenfeld, den

Harald Hübner
Erster Bürgermeister