

Gemeinde Feldafing

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Am Eichgraben - westlich der S-Bahn“

15.10.2019

BEGRÜNDUNG

1. Zielsetzung und Erfordernis:

Der bestehende Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1976 und hatte ursprünglich eine einheitliche Dachform mit Satteldächern vorgesehen. Auf Grund von Bauanfragen hat sich herausgestellt, dass auch andere Dachformen nachgefragt werden. Im Gebiet befindet sich zudem ein Gebäude aus älterer Zeit, das ein Walmdach aufweist.

Das Gebiet ist inzwischen eingewachsen und weist auf Grund seiner Lage und benachbarter Gehölzstrukturen nur eine sehr geringe Außenwirkung auf. Eine Erweiterung der Planungsspielräume hinsichtlich der Dachformen wurde städtebaulich geprüft und als vertretbar eingeschätzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans sollen nun auch Mansard- und Walmdächer zugelassen sowie Dachaufbauten näher bestimmt werden.

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans. Eingeschlossen ist daher auch der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans, rechtskräftig seit 27.11.1978. Diese bezog sich auf Grundstücksteilungen und einen öffentlichen Weg.

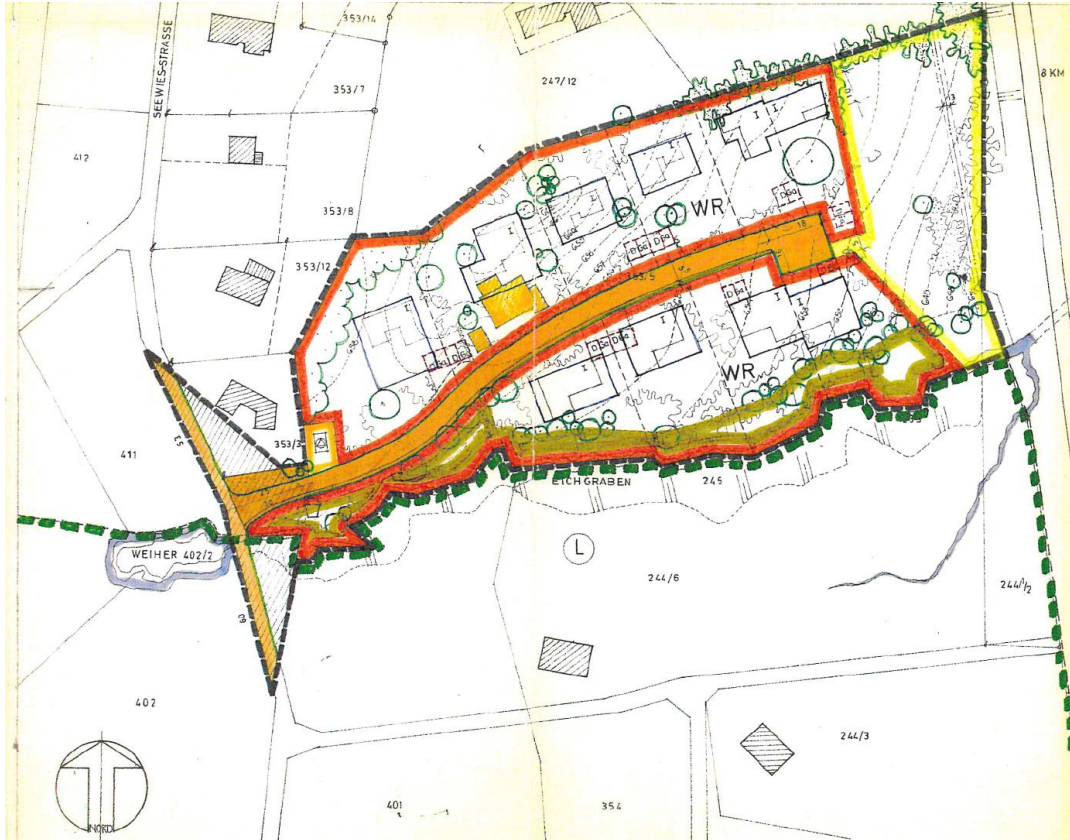


Abb.: Bebauungsplan Nr.11 vom 28.12.1976, Planzeichnung

2. Begründung der Änderungen:

2.1. Textliche Festsetzung 1.

Mit der Einführung von Mansard- und Walmdächern bleiben die Grundzüge der Planung bestehen, Baukörper mit geneigten Dächern zu erzeugen. Damit ist eine Einheitlichkeit des Gebietes weiterhin gegeben.

Zur Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten und damit der Nutzung der Dachgeschosse werden Gauben als untergeordnete Bauteile zugelassen. Die Definition der Unterordnung bezieht sich auf Art.6 Abs. 8 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007. Zur verbesserten Ausnutzung des Daches werden auch Zwerchgiebel zugelassen.

3. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Voraussetzungen gemäß §13 Abs. 1 Nrn. 1.-3. erfüllt sind, wird die Änderung im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

.....
Bernhard Sontheim

Erster Bürgermeister

.....
Manuela Skorka

Planverfasserin