

1. Änderung „Hauptelshofen West“

Gemeinde Aletshausen

Ortsteil Hauptelshofen

Begründung

(Fassung vom 03. September 2007)

Allgemeines

Im Bebauungsplan „Hauptelshofen West“ ist festgesetzt, dass Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen (Textziffer 5.3). Unter 7.3 ist festgesetzt, dass 5 m breiter Pflanzstreifen (außerhalb der bebaubaren Fläche) anzulegen ist. Dieser Pflanzstreifen darf auf maximal 20% seiner Länge vollständig unterbrochen werden.

Wenn Nebengebäude aber nur im überbaubaren Bereich errichtet werden dürfen, können diese den Pflanzstreifen nicht unterbrechen. Die Festsetzungen sind in sich widersprüchlich und korrekturbedürftig.

Durch die Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan „Hauptelshofen West“, dass Garagen und Nebengebäude zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen sind und dass diese an das Hauptgebäude angebaut werden müssen, besteht die Gefahr, dass massive, großräumige Baukörper in der Ortsrandlage entstehen.

Damit die Widersprüche in den Festsetzungen beseitigt werden und sich das Baugebiet besser in das bestehende charakteristische mittelschwäbische Dorfbild von Hauptelshofen einfügt, wird auf die Festsetzungen unter der

Textziffern 5.3

(Garagen und Nebengebäude sind zu einem einheitlich gestalteten Baukörper zusammenzufassen. Sie dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

und Textziffer 5.4

(Garagen und Nebengebäude müssen an das Hauptgebäude angebaut werden...)

verzichtet. Dies trägt außerdem zur Verschlinkung des Bebauungsplanes bei.

Folgen

Durch den Wegfall der Festsetzung können untergeordnete Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO und Garagen (Grenzgaragen) zukünftig ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Dies bedeutet, dass für Nebengebäude bis 75 cbm umbauter Raum eine isolierte Ausnahmegenehmigung erforderlich ist (Art. 63 Abs. 1 Nr. 1a BayBO). Für größere Nebengebäude in untergeordneter Form bedarf es einer Ausnahmeentscheidung im Rahmen eines Bauantrages. Für die Errichtung von Grenzgaragen ist eine isolierte Ausnahmegenehmigung erforderlich (Art. 63 Abs. 1 Nr. 1b i.V.m. Art. 7 Abs. 4 BayBO).

Eine Behandlung im Rahmen des Freistellungsverfahrens scheidet somit aus.

Verfahrensvorschriften

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, nachdem hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aletshausen, 18.04.08

Wiedemann

.....
1. Bürgermeister