

# Bebauungsplan Am Brand

Satzungsbeschluss: 26.03.2020

Ausfertigung 31.03.2020

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten: 01.04.2020

## 1.Änderung

### Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.01.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Am Brand beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 08.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zum Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 13.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 beteiligt.

3. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 15.02.2022.

4. Die Stadt Wörth a.d.Donau hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Brand gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wörth a.d.Donau, den .....

Stadt Wörth a.d.Donau

(Siegel)

.....  
Josef Schütz  
1.Bürgermeister

5. Ausfertigung

Wörth a.d.Donau, den .....

Stadt Wörth a.d.Donau

(Siegel)

.....  
Josef Schütz  
1.Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3  
Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung wird seit diesem Tag zu den üblichen Geschäftszeiten im Rathaus  
(VG-Geschäftsstelle, Rathausplatz 1, 93086 Wörth a.d.Donau) zu jedermanns Einsicht  
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Am Brand ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§  
214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wörth a.d.Donau, den .....

Stadt Wörth a.d.Donau

(Siegel)

.....  
Josef Schütz  
1.Bürgermeister

# Änderungen

Hintergrund der Bebauungsplanänderung:

In der praktischen Anwendung von Satzungsregelungen und im Rahmen der Beratung von Planern und künftigen Bauherrn durch die Bauabteilung hat sich gezeigt, dass punktueller Nachbesserungsbedarf besteht. Der Nachbesserungsbedarf wird in pflichtgemäßem Ermessen in einer 1. Änderung zum geltenden Bebauungsplanes umgesetzt.

Die Grundzüge der Bauleitplanung bleiben unberührt.

Es werden folgende Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen:

## 1. Textliche Festsetzungen – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### **2.Maß der baulichen Nutzung: Vollgeschosse**

Im Bebauungsplan: Seite 51

Änderung:

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen für die Teilbereiche des Bebauungsplanes (Areale WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, GE-E) entfällt.

Der bisherige Wortlaut wird textlich wie folgt geändert:

„Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

WA 1	GRZ: 0,4	GFZ: 1,0
WA 2	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7
WA 3	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
WA 4	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7
WA 5	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
WA 6	GRZ: 0,35	GFZ: 0,5
GE-E	GRZ: 0,4	GFZ: 0,7“

Begründung:

Die Steuerung der Höhenentwicklung von Gebäuden soll zukünftig ausschließlich über die Festsetzung „maximale Wandhöhe, gemessen vom fertiggestellten Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut erfolgen. Die Höhenlage von Gebäuden ist durch ein maximales Niveau der Gebäude für jede Parzelle geregelt (siehe dazu Textliche Festsetzungen, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 4., „Höhe der baulichen Anlagen“)

## 2. Textliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **Anpassungspflicht**

Im Bebauungsplan: Seite 61

Änderung:

Die festgesetzte Anpassungspflicht des „Nachbauenden an den Erstbauenden“ wird ergänzt und dadurch konkretisiert.

Der bisherige Wortlaut wird textlich wie folgt ergänzt:

„Als Erstbauender gilt der, dessen Antrag auf Baugenehmigung oder dessen Antrag auf Genehmigungsfreistellung zuerst, dabei vollständig, bei der Verwaltungsgemeinschaft Wörth a.d.Donau, eingegangen ist.

Diese Anpassungspflicht gilt nicht nur für die Doppelhausbebauung (WA2), sondern auch für die Bebauung mit gegenüberliegenden Grenzgaragen.“

Begründung:

Die Ergänzung ist erforderlich, um eine für die Bauherren nachvollziehbare und für den Verwaltungsvollzug anwendbare Regelung zu schaffen und damit einhergehend Konflikte zwischen den Bauherren zu vermeiden.

## 3. Textliche Festsetzungen – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### **Garagen: Stellplatznachweis**

Im Bebauungsplan: Seite 57

Änderung:

Die Stellplatzanforderung wird für die Areale WA 2, WA 3 und WA 5 reduziert.

Der bisherige Wortlaut wird wie folgt geändert:

Bei Zu- und Abfahrten der Garagen ist in Garagenbreite ein mindestens 5m tiefer Stauraum vom Garagentor bis zur öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

Es ist ein Stellplatznachweis wie folgt zu erbringen:

Für die Bereiche WA1 und WA4

- Wohneinheiten bis 70 m<sup>2</sup> Geschossfläche 1 Stellplatz
- Wohneinheiten von 70 bis 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche 2 Stellplätze
- Wohneinheiten ab 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche 3 Stellplätze

Ausschließlich für die Bereiche WA2, WA3 und WA 5 gilt:

- Wohneinheiten bis 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche: mindestens ein Stellplatz
- Wohneinheiten ab 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche: mindestens zwei Stellplätze

Der notwendige Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet. Anstelle von Garagen können auch Carports errichtet werden.“

Begründung:

Eine nicht unerhebliche Anzahl an Bauvorhaben sehen eine Einlieger-Wohnung vor. Der bisherige Bedarf beträgt dabei: 4 Stellplätze (Wohneinheiten bei zusätzlicher Einliegerwohnung im Regelfall über 200m<sup>2</sup> Geschoss-Fläche (nicht Wohnfläche) = 3 Stellplätze plus 1 Stellplatz für ELW

Die nachzuweisenden Stellplätze müssen vor dem Gebäude situiert werden; der Stauraum vor der Garage kann nicht als Stellplatz nachgewiesen werden. Alle Stellplätze müssen über Grundstückszufahrt erschlossen werden, diese ist im Bebauungsplan restriktiv festgesetzt. Dies würde zur weiteren Absetzung von Gebäude weg von der Erschließungsstraße führen. Dies ist städtebaulich nicht beabsichtigt und führt im Weiteren zu Schwierigkeiten bei der Einhaltung der maximalen Wandhöhe (Aufschüttung begrenzt auf 1- 1,5 m)

#### 4. Textliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### **Anbauten/ untergeordnete Bauteile**

Im Bebauungsplan: Seite 61

Änderung:

Die Festsetzung „Für diese Bauteile wird eine maximale Tiefe von 2,00 m und eine maximale Breite von 33% der Wandlänge des Hauptbaukörpers an dem diese angrenzen festgesetzt“ entfällt ersatzlos.

Die Festsetzung erhält folgende, neue Fassung:

„Anbauten wie Balkone, Wintergärten und Eingangsüberdachungen sind zulässig. Anbauten dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Maß (max. 0,50 m) über die Baugrenzen vortreten. Die nach BayBO geltende Abstandsflächenregelung bleibt davon unberührt. Im Bereich von Anbauten sind flache Dachneigungen, Glaseindeckung, Terrassen und begrünte Flachdächer, jedoch keine Blecheindeckungen, zulässig.“

Begründung:

Die bisherige Einschränkung für Balkone, Wintergärten und Eingangsüberdachungen als nicht erforderlich eingestuft und führt zu einer unnötigen Beschneidung von Gestaltungsmöglichkeiten für den Bauherrn.

## 5. Textliche Festsetzungen – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### **Zulässige Geländeaufschüttungen und –abgrabungen**

Im Bebauungsplan: Seite 61

Änderung:

Die Beschränkung für Zufahrten zu Grenzgaragen, dass das vorgefundene Gelände nur bis zu einer Tiefe von maximal 6 Metern an der Grundstücksgrenze verändert werden darf, entfällt.

Bisherige Regelung:

(...)

„Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten (bis max. 6m Tiefe) ist das vorgefundene Gelände auf min. 1m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.“

Die Festsetzung erhält folgende, neue Fassung:

(...)

„Außer bei Grenzgaragen und deren Zufahrten ist das vorgefundene Gelände auf min. 1m Breite an der Grundstücksgrenze zu erhalten.“

Begründung:

Die bisherige Regelung wird vereinfacht und an die im Sinne der Bauleitplanung gewünschte Nutzung des Grenzbaurechts für Garagen angepasst. Jede Bauparzelle verfügt über ein Baufenster (Baugrenzen), das die Lage der Garagen/Grenzgaragen, auch in den rückwärtigen Teil des Grundstücks hinein, begrenzt.

Im Zuge der vorstehend aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanes ist entsprechend anzupassen:

Planzeichnung, hier: Nutzungsschablonen mit Angabe der Vollgeschosse

Für die Stadt Wörth a.d.Donau

Wörth a.d.Donau,

Josef Schütz  
1.Bürgermeister