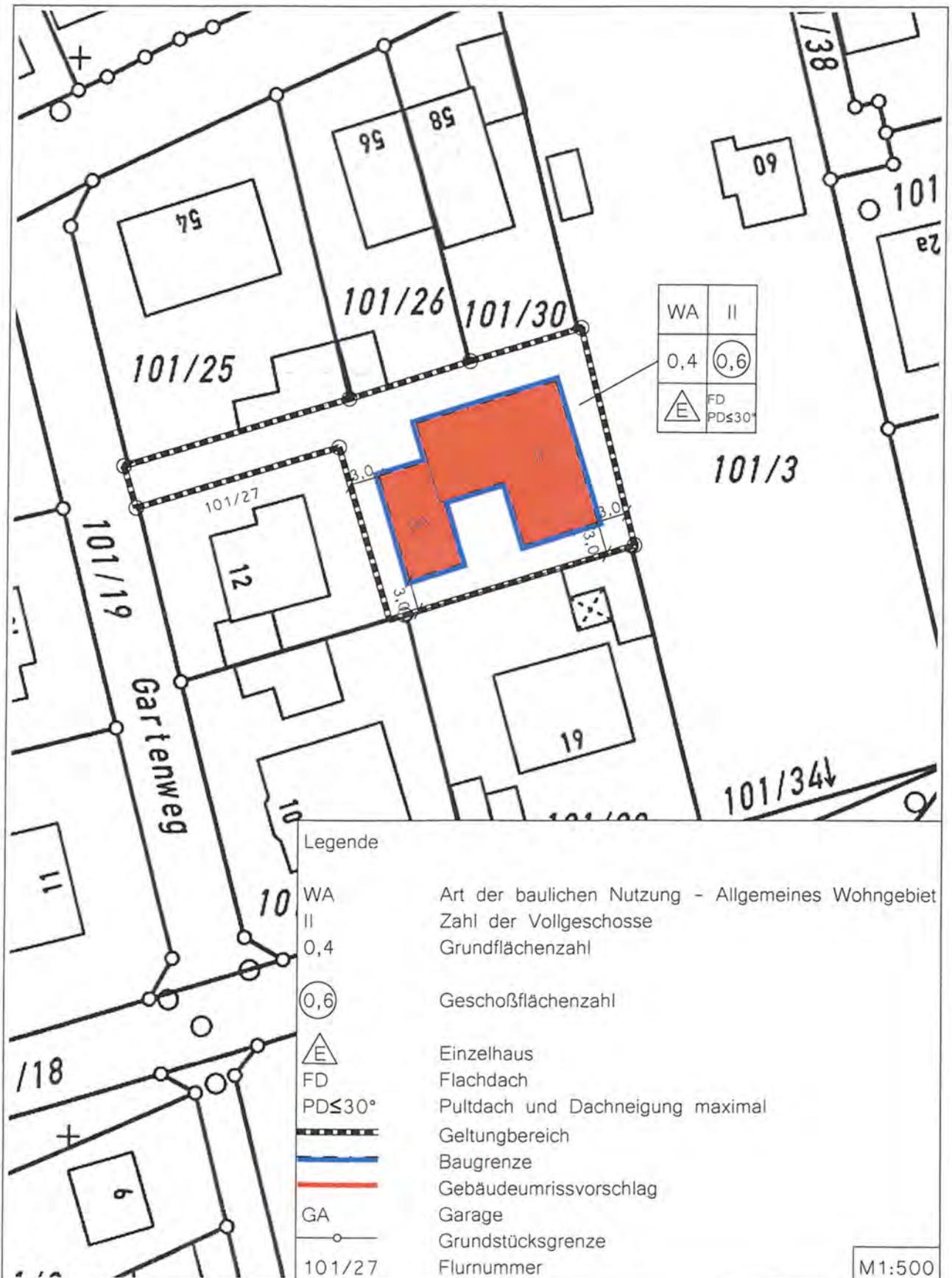


27. Änderung des Bebauungsplanes 4 Großschwarzenlohe  
 der Marktgemeinde Wendelstein,  
 Landkreis Roth

geändert am \_\_\_\_\_



M1:500

28. Januar 2014

## **SATZUNG ZUR 27. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 4 GROSSSCHWARZENLOHE, Markt WENDELSTEIN, LANDKREIS ROTH**

Der Markt Wendelstein, Landkreis Roth, erlässt auf Grund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und Art. 81 Abs. 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 11.12.2012 (GVBl. S. 633) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert am 27.07.2009 (GVBl. S. 400) in der jeweils geltenden Fassung die folgende Änderungssatzung.

### **§ 1 - Geltungsbereich**

Für den Bereich des Flurstückes 101/27 der Gemarkung Großschwarzenlohe, Markt Wendelstein, gilt das vom Architekturbüro Wolfgang Beer, Wendelstein, erstellte Deckblatt vom 01.10.2013, zuletzt geändert am 28.01.2014, das zusammen mit diesem Satzungstext die Änderungen des Bebauungsplanes bildet.

### **§ 2 - Maß der baulichen Nutzung**

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten für das allgemeine Wohngebiet die in der Nutzungsschablone festgesetzten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung.

### **§ 3 - Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung findet keine Anwendung.

### **§ 4 - Garagen und sonstige Nebengebäude**

1. Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein vom 30.06.1992 nachzuweisen.

2. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn sie dem Nutzungszweck des in diesem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und wenn sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Dies gilt insbesondere für Wintergärten, Pergolen und Gartenlauben.

### **§ 5 - Inkrafttreten**

Die Bebauungsplanänderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch rechtsverbindlich. Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesen Festsetzungen widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt am: 01.10.2013

Zuletzt geändert am: 28.01.2014

Ausgefertigt am: 16.04.2014

Markt Wendelstein



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



# **BEGRÜNDUNG ZUR 27. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 4 GROSSCHWARZENLOHE, MARKT WENDELSTEIN, LANDKREIS ROTH**

## **1. Notwendigkeit der Bebauungsplanänderung**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 4 sieht für das Grundstück Flur Nr.: 101/27 Gemarkung Großschwarzenlohe ein Einzelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss I+D vor. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 900qm, davon wären nur ca. 230 qm bebaubar.

Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß und widerspricht dem Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Speziell in Großschwarzenlohe ist das Angebot an Bauland derart gering, dass auf die Möglichkeit der Nachverdichtung in bestehenden Wohnsiedlungen zurückgegriffen werden muss.

## **2. Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Deckblattes bezieht sich auf den unbebauten, östlichen Teil des Grundstückes Fl.Nr.101/27 Gemarkung Großschwarzenlohe. Dieser Teil ist straßenabgewandt. Die im Süden flankierende Bebauung besteht aus einem Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoß. Das Deckblatt greift diese Art der Bebauung auf, um eine Eingliederung in den Bestand zu gewährleisten. Der moderne Baustil mit Flachdach und Pultdachlösung entspricht dem heutigen Zeitgeschmack. Der Inhalt der Bebauungsplanänderung entspricht einem Bauantrag, dem alle Nachbarn zugestimmt haben.

## **3. Stellplatznachweis**

Der Stellplatznachweis erfolgt nach der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Wendelstein vom 30.06.1992.

## **4. Erschließung**

Die Erschließung wird über den Erschließungsweg mit einer Breite von 4 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche (Gartenweg) und dem Hinterliegergrundstück gesichert.

## **5. Abstandsflächen**

Für das Plangebiet sollen die normalen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung gelten. Von der Möglichkeit, abweichende Abstandsflächen festzusetzen, wurde ausdrücklich abgesehen.

## 6. Verfahren

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch durchgeführt.

Aufgestellt am: 01.10.2013

Zuletzt geändert am: 28.01.2014

Ausgefertigt am: 16.04.2014

Markt Wendelstein



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



# VERFAHRENSVERMERKE

## **Änderungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 31.10.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 Großschwarzenlohe zu ändern (27. Änderung).

Wendelstein, den 16.04.2014



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



## **Auslegungsvermerk:**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde vom 23.12.2013 bis 24.01.2014 öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung wurde am 13.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.12.2013 aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung abzugeben.

Wendelstein, den 16.04.2014



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



## **Auslegungsvermerk:**

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde vom 04.03.2014 bis 18.03.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung wurde am 24.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.03.2014 aufgefordert, ihre Stellungnahme zur Bebauungsplanänderung abzugeben.

Wendelstein, den 16.04.2014



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



## **Satzungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat hat am 27.03.2014 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Wendelstein, den 16.04.2014



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister



## **Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bebauungsplanänderung ist mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist der 17.04.2014, rechtsverbindlich geworden.

Wendelstein, den 17.04.2014



Werner Langhans  
Erster Bürgermeister

