Gemeinde Adelzhausen

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Adelzhausen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“

als Satzung

§ 1 Änderungen

(1) **§ 2 Abs. 2 Nr. 4 Lit. b)** des Teilräumlichen Geltungsbereichs II erhält folgende Fassung:

Typ 2

- Wandhöhe:	4,50 m
- Firsthöhe:	9,25 m
- Gesamthöhe PD und vPD:	8,00 m

(2) **§ 11 Abs. 1 Nr. 1** des Teilräumlichen Geltungsbereichs II erhält folgende Fassung:

Für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm-, Flach-, Pult- und versetze Pultdächer mit folgender Dachneigung zulässig

- Satteldach und Walmdach 25° - 40°
- Flachdach 0° - 5°
- Pultdach und versetztes Pultdach 5° - 20°

Ab einer Dachneigung von mehr als 35° sind Gauben zulässig.

Bei Sattel- und Zeltdächern müssen alle Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

(3) Die **Nutzungsschablonen** der Planzeichnung erhalten folgende Fassung:

WA	
Typ 1	
o	GRZ 0,3
II	WH max. 6,50 m GH max. 10,50 m GH PD & vPD max. 9,25 m
SD, WD, PD, vPD FD	DN: SD, WD: 25° - 40 ° DN: PD, vPD: 5° - 20 ° DN: FD 0° - 5°
ED	

WA	
Typ 2	
o	GRZ 0,3
II (I + D)	WH max. 4,50 m GH max. 9,25 m GH PD & vPD max. 8,00 m
SD, WD, PD,vPD FD	DN: SD, WD: 25° - 40 ° DN: PD, vPD: 5° - 20 ° DN: FD 0° - 5°
ED	

§ 2 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Adelzhausen, den 21.05.2024

Lorenz Braun
Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE ADELZHAUSEN ·

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Adelzhausen hat in der Sitzung vom 06.03.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen den Bebauungsplan Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ zu ändern und den Entwurf am 06.03.2024 gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 15.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 19.04.2024 beteiligt.

4. Die Gemeinde Adelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.05.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Adelzhausen, den 21.05.2024

.....

Lorenz Braun, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt am 21.05.2024

.....

Lorenz Braun, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ wurde am 06.06.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Adelzhausen, den 07.06.2024

.....

Lorenz Braun, 1. Bürgermeister

Begründung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“

Anlass für die Änderung ist die Eingabeplanung betreffend Grundstück Nr. 6. Der Antragsteller plant ein Gebäude mit Walmdach, das abgesehen von der Dachneigung die weiteren Voraussetzungen des Typs 1 einhält (Wandhöhe, Gesamthöhe). Typischerweise werden Walmdächer mit einer Neigung von ca. 25 Grad errichtet. Diese typische Bauweise soll im Bebauungsplangebiet auch bei Wandhöhen über 4,50 m (bis max. 6,50 m) möglich sein.

Daher wird die Dachneigung entsprechend in den textlichen Festsetzungen und auf der Nutzungsschablone der Planzeichnung angepasst.

Zusätzlich wird richtig gestellt, dass für den Haustyp 2 ein Wandhöhe von 4,50 m zulässig ist. Dies war auch bisher so vorgesehen und auf der Nutzungsschablone ausgewiesen. In den Textlichen Festsetzungen wurde jedoch nur eine Wandhöhe von 4,00 m angegeben.

Begründung vereinfachtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 BauGB im Vereinfachten Verfahren, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auswirkung der Änderung

Die Änderung wirkt sich städtebaulich aus, da andere als die bisher festgesetzten Gebäudekubaturen entstehen können. Die zulässige Gesamthöhe bleibt jedoch unverändert.

Auswirkungen auf die Umwelt ergeben sich nicht.