

Gemeinde Rauhenebrach

Bebauungsplan „Am breiten Rain IV“ für den Gemeindeteil Untersteinbach

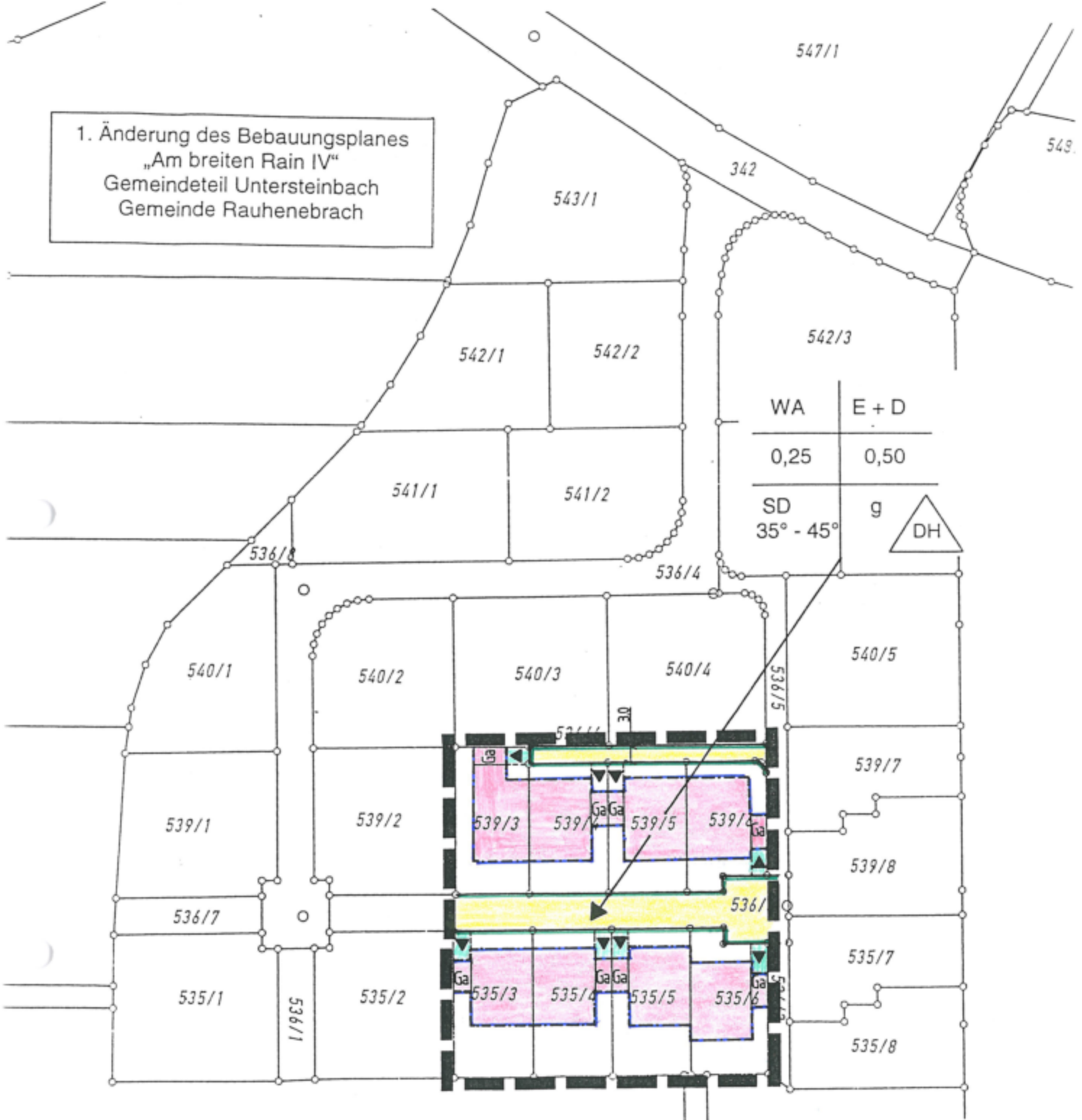
1. Änderung

Maßstab 1 : 1000

Entwurf vom 04.11.1998
geändert am 23.02.1999



1. Änderung des Bebauungsplanes
 „Am breiten Rain IV“
 Gemeindeteil Untersteinbach
 Gemeinde Rauhenebrach



WA	E + D
0,25	0,50
SD	g
35° - 45°	

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche, Einfahrt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 535/7 Flurnummer

Nutzungsart	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Dachform Dachneigung	Bauweise

Bebauungsplan „Am breiten Rain IV“ für den Gemeindeteil Untersteinbach Gemeinde Rauhenebrach

1. Änderung

Rechtsgrundlage für die Änderung des Bebauungsplanes:

Die Änderung des Bebauungsplanes „Am breiten Rain IV“ für den Gemeindeteil Untersteinbach erfolgt gemäss § 1 Abs. 3 i.V.m. §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)

Rechtsgrundlagen für die Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung (BauNV), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung und den Planungshilfen für Bauleitplanung.

Der Bebauungsplan „Am breiten Rain IV“ für den Gemeindeteil Untersteinbach in der Fassung vom 26.03.1997, rechtskräftig geworden am 26.09.1997, wird wie folgt geändert:

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in einem Teilbereich des Bebauungsplanes entsprechend der Planzeichnung geändert. Im übrigen bleiben die bisherigen Festsetzungen unverändert.

II. Gestalterische FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden gestalterischen Änderungen gelten für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Am breiten Rain IV“.

1. Wohngebäude

Doppelhäuser müssen in gestalterischer Hinsicht eine Einheit bilden. Dies gilt insbesondere für Gebäudebreite, Dachform und -neigung, Dachfarbe, Dachgauben, Gesimsform, Fenster und Fassadengestaltung, wobei das zuerst errichtete Haus die Gestaltung vorgibt.

Gauben:

Erlaubte Gaubenformen sind Stand-, Schlepp- und Dreiecksgauben

Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben vom Giebelortgang muss bei einer Dachlänge von über 10,00 m mindestens 2,00 m, sonst genügt der gesetzlich vorgeschriebene Abstand.

Der Gaubenfirst muss mindestens 0,75 m unter dem Hauptdachfirst liegen.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig.

Die Einzelbreite einer Dachgaube darf max. 2,00 m betragen.

Gauben müssen freistehend und untereinander mit einem Abstand von 1,0 m angeordnet sein.

Zwerggiebel sind unabhängig zu den Dachgauben mit einer max. Länge von einem Drittel der Gesamtlänge des Hauptgebäudes zugelassen.

Gauben und Zwerggiebel sind in Dachform und Dachneigung nicht beschränkt.

Bebauungsplan „Am breiten Rain IV“ für den Gemeindeteil Untersteinbach Gemeinde Rauhenebrach

1. Änderung

Begründung

Im Bebauungsplan „Am breiten Rain IV“ in der Fassung vom 26.03.1997 sind bei den Bauparzellen 17 bis 20 und 24 bis 28 Reihenhäuser festgesetzt.

Zwischenzeitlich zeigte sich, dass diese Bauweise im hiesigen Bereich nicht durchsetzbar ist. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, diese Reihenhäuser durch Doppelhäuser zu ersetzen und gleichzeitig die nördliche Reihe durch Anlegung einer Stichstraße wegemässig von Norden her zu erschliessen.

Ebenfalls geändert werden die Festlegungen für die Dachgauben bzw. Dachkerker. Die ursprünglich vorgesehenen Einzelgauben mit geringer Breite konnte aufgrund der vorhandenen Nachfrage nicht durchgesetzt werden.

Durch diese Änderungen wird den Bestrebungen des Gesetzgebers Rechnung getragen, das Bauen durch den Abbau von Verfahrensschritten zu erleichtern, indem künftig regelmäßig bei baulichen Maßnahmen (Neubau oder Änderungen) die Genehmigungsfreistellung nach Art. 64 Bayerischer Bauordnung möglich ist.

Es wird ausserdem festgestellt, dass diese Änderungen die Grundzüge der bisherigen Bauleitplanung nicht berühren.

Rauhenebrach, 23.02.1999
Gemeinde Rauhenebrach


Ebert, 1. Bürgermeister




Verfahrensvermerke

1. Beschluß des Gemeinderates Rauhenebrach zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Am breiten Rain IV“ am 24.11.1998
2. Bekanntgabe der Änderungen an die betroffenen Bürger gemäss § 13 Nr. 2 Baugesetzbuch am 11.01.1999 mit dem Hinweis, dass zu dieser Änderung bis 29.01.1999 Stellung genommen werden kann.

Aufforderung am 17.12.1998 an die berührten Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis 29.01.1999.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahme des Landratsamt am 23.02.1999
4. Der Gemeinderat hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 23.02.1999 gemäß § 10 Baugesetzbuch am 23.02.1999 als Satzung beschlossen.
4. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 27.02.1999 durch Bekanntgabe im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde – Gemeinde-Kurier - ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt ab Veröffentlichung in der Gemeindeverwaltung im Rathaus Untersteinbach, Hauptstraße 1, 96181 Rauhenebrach, während der allgemeinen Dienststunden aus und kann eingesehen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist mit der Bekanntmachung am 26.02.1999 in Kraft getreten.

Rauhenebrach, 01.03.1999
Gemeinde Rauhenebrach

Ebert, 1. Bürgermeister

