

Änderung der Bebauungspläne

„Vogelau I“	7. Änderung	„Amtmannfeld II“	8. Änderung
„Vogelau II“	2. Änderung	„Teisendorf Nord-West“	1. Änderung
„Amtmannfeld I“	9. Änderung	„Surfeld“	5. Änderung

zur Änderung der zulässigen Dachneigung sowie zur Zulassung von Dachgauben Regelung für die Errichtung von Quergiebeln

B e g r ü n d u n g

Der Bau- und Unterausschuss beschloss in seiner Sitzung am 16.11.2009 die Änderung der o.g. Bebauungspläne.

Ziel der Änderung ist es, mit einer höheren Dachneigung und der Zulassung von Dachgauben sowie der Regelungen über die Errichtung von Quergiebeln eine bessere Nutzung der Dachgeschosse zu ermöglichen. Damit wird eine Verdichtung der Bebauung erreicht ohne dass sich die überbaute Fläche erhöht. Dies entspricht insbesondere auch den Vorgaben des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die Zulassung von Dachgauben kann in Zukunft zu einer deutlichen Veränderung der Dachlandschaften in den betroffenen Baugebieten führen. Dies gilt auch für die Errichtung von Quergiebeln. Die betroffenen Bebauungspläne schließen Quergiebel nicht aus, sodass die Errichtung unter allgemeinen, insbesondere gestalterischen Vorgaben grundsätzlich möglich ist. Entgegen Festsetzungen, wie sie in anderen Bebauungsplänen enthalten sind, dürfen Quergiebel in den Änderungsbereichen eine Breite von max. 40 % der Gebäudelänge (nicht nur 1/3) aufweisen.

Mit den Festsetzungen wird ein gewisses Maß an Einheitlichkeit sichergestellt, sodass kein Wildwuchs entstehen kann.

In die Überlegungen zu den gestalterischen Aspekten der Errichtung von Dachgauben und Quergiebeln ist auch darauf hinzuweisen, dass Fotovoltaikanlagen auf der gesamten Dachfläche verfahrensfrei sind (Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 BayBO), der Gesetzgeber hier im Hinblick auf den Umweltschutz, zu dem sicher auch die verdichtete Bebauung zu rechnen ist, gestalterische Abstriche in Kauf nimmt.

Nachdem sich die überbaute Fläche durch die neuen Festsetzungen nicht erhöht, sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Plangebiete sind voll erschlossen.

Nachfolgekosten für den Markt Teisendorf entstehen nicht.

Teisendorf, 18. Februar 2010
MARKT TEISENDORF


Franz Schießl
Erster Bürgermeister

Änderung der Bebauungspläne jeweils für den gesamten Geltungsbereich

„Vogelau I“	7. Änderung	„Amtmannfeld II“	8. Änderung
„Vogelau II“	2. Änderung	„Teisendorf Nord-West“	1. Änderung
„Amtmannfeld I“	9. Änderung	„Surfeld“	5. Änderung

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Umweltausschuss Teisendorf hat in seiner Sitzung am 16.11.2009 die Änderung der o.g. Bebauungspläne beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 21.12.2009 durch Anschlag an den Amtstafeln vom 29.12.2009 – 9.2.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Nachdem in der Bekanntmachung vom 21.12.2009 anstatt des Bebauungsplanes „Surfeld“ der Bebauungsplan „Suranger“ angegeben wurde, erfolgte mit Bekanntmachung vom 5.1.2010 eine Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan. Die Bekanntmachung wurde in der Zeit vom 12.1.2010 – 22.2.2010 durch Anschlag an den Amtstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB verzichtet, weil nur geringe Auswirkungen auf die umliegende Bebauung entstehen.
3. Die Änderungsunterlagen (Geltungsbereichsplan, Satzung, Begründung) wurden in der Zeit vom 7.1.2010 – 8.2.2010 gem. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Auf die Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 21.12.2009 hingewiesen. Die Bekanntmachung wurde durch Anschlag an den Amtstafeln in der Zeit vom 29.12.2009 – 9.2.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
Aufgrund des Schreibfehlers in der Bekanntmachung erfolgte für die öffentliche Auslegung der Änderung des Bebauungsplanes „Surfeld“ eine eigene Bekanntmachung vom 5.1.2010. Die Bekanntmachung wurde durch Anschlag an den Amtstafeln in der Zeit vom 12.1.2010 – 22.2.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange erhielten mit Schreiben vom 5.1.2010 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Änderungsplanung Stellung zu nehmen. In diesem Beteiligungsschreiben wurde der Bebauungsplan „Surfeld“ bereits richtig angegeben.
5. Aufgrund von Änderungsbeschlüssen des Bau- und Umweltausschusses in der Sitzung am 18.2.2010 wurde die Planung nochmals in der Zeit vom 16.3.2010 – 16.4.2010 öffentlich ausgelegt.
Auf diese Auslegung wurde durch Bekanntmachung vom 4.3.2010 hingewiesen. Die Bekanntmachung wurde durch Anschlag an den Amtstafeln in der Zeit vom 9.3.2010 – 19.4.2010 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Bau- und Umweltausschuss beschloss die Änderungen der o.g. Bebauungspläne in seiner Sitzung am 12.5.2010 als Satzung.



Teisendorf, 12. Mai 2010
Markt Teisendorf


Franz Schießl
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt am 28.9.2010, Nr. 39 gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Teisendorf, 28. September 2010
Markt Teisendorf


Franz Schießl
Erster Bürgermeister

