

## **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 Umweltausschuss 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