



BEGRÜNDUNG

15. Änderung Bebauungsplan „Holzhausen – West“, Flurnummer 121/2

1. Anlass, Ziel der Planung

Die Fl. Nr. 121/2, Gemeindegebiet Utting-Holzhausen, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Holzhausen – West“, Erstfassung 1969. Der Umgriff entspricht der 10. Änderung, in Kraft getreten am 29.07.2004. Das betreffende Grundstück ist bereits nach den Maßgaben der 10. Änderung bebaut mit Gebäuden, die zusammen mit dem ehemaligen Hotel Sonnenhof gewerblich genutzt wurden. Sonstige Wohngebäude waren nicht zugelassen. Den Zielen der Gemeinde entsprechend, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sollen auf dem Wege einer Bebauungsplan-Änderung nun auch sonstige Wohngebäude ermöglicht werden, die über Umbauten oder Umnutzungen entstehen können.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen.

Die 15. Änderung bezieht sich auf die Zulassung von sonstiger Wohnnutzung, die Neuordnung einer Garagen- und Stellplatz- Fläche und die Zulassung alternativer Dachfarben. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sonstige Wohngebäude nach BauNVO im Dorfgebiet zulässig und im Bereich des Gesamtbebauungsplans zahlreich vorhanden sind. Die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

3. Geltungsbereich, Lage des Grundstücks

Der Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst das Grundstück 121/2 und entspricht dem Umgriff der 10. Änderung. Es liegt im bebauten Innenbereich und ist über die Straßen Lachergarten und Münzerstraße erschlossen.

4. Planinhalte

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst einige wenige Inhalte, die bereits unter **2.** beschrieben sind, zugelassene sonstige Wohnnutzung, Anpassung Garagen- und Stellplatzfeld, alternative Dachfarben. In allen weiteren Belangen gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Holzhausen-West“ mit seinen Änderungen, im Besonderen hier die 10. Änderung vom 29.07.2004. unverändert.

4.1 Stand vor der Änderung

Vor der Änderung waren „sonstige Wohngebäude“ nicht zulässig. Das Garagen / Stellplatz-Baufeld in der Südwest Ecke des Grundstücks war als doppelter Grenzbau angeordnet. Für die Dachdeckung waren nur rote Dachziegel/Dachsteine zugelassen.

4.2 Inhalt der Änderungen

Zugelassen werden nach § 5 Abs 2 Punkt 3 BauNVO auch „Sonstige Wohngebäude“, die durch Umnutzung oder Umbauten des Bestands entstehen können.

Im Zusammenhang mit einer bereits vorliegenden Vorhabens Planung wird das Garagen Bau-fenster von den Grundstücksgrenzen abgerückt

Für die Dachdeckung werden auch anthrazitfarbene Dachsteine/Dachziegel zugelassen, um bei der energetischen Nutzung der Dachflächen über in der Regel dunkle Solaranlagen ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Bei der jetzt ermöglichten Wohn-Nutzung ist eine Lärmschutzwand an den Parkplätzen nicht mehr erforderlich.

5. Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die geringfügigen gegenständlichen Anpassungen durch die 15. Änderung sind keine schädlichen Auswirkungen im Bereich des Klimaschutzes gegeben.

6. Umwelt, Ausgleich, Grünordnung, Artenschutz

Umweltprüfung:

Durch das Bebauungsplanverfahren wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur geringfügig inhaltlich verändert. Gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Eingriff, Ausgleich.:

Es wird kein weiteres Baurecht geschaffen. Eine Ausgleichsregelung ist nicht erforderlich.

Grünordnung, Artenschutz:

Da keine dieser Belange Gegenstand der Änderung sind gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit seiner 10. Änderung in allen Teilen unverändert.

7. Technische Versorgung, Infrastruktur

Es handelt sich um ein voll erschlossenes Gebiet. Es sind keine Änderungen oder zusätzliche Anpassungen erforderlich.

Gemeinde Utting am Ammersee
den : _____

Schondorf am Ammersee
den : _____

Florian Hoffmann, 1. Bürgermeister

Peter M. Gradl, Architekt BAB