



GEMEINDE BAISWEIL

1. Änderung BEBAUUNGSPLAN Nr. 9 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„WOHN-/MISCHGEBIET KELTENWEG“

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:
Geändert:
geändert:
Endfassung:

28.03.2022

Städtebaulicher Teil

**HÖRNER + PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung**
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines	3
1.1	Lage des Baugebietes	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplans	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
3.	Verfahren	3
4.	Angaben zum Baugebiet	3
5.	Planinhalt	3
5.3	Maß der baulichen Nutzung	3
6.	Baugrundgutachten	4
7.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasser-Beseitigung	4
8.	Immissionsschutz	4
9.	Umweltbericht	4

1. Allgemeines

1.1 Lage des Baugebietes

unverändert

1.2 Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Höhe der Oberkante der Fertigfußboden der Gebäude und Nebenanlagen wurden den Höhen der aktuellen Straßenplanung angepasst.

Ebenso war die Festsetzung zur Messung der Wandhöhe der untergeordneten Nebenanlagen (ursprünglich gemessen ab dem natürlichen Gelände) zu ändern, da das Gelände gemäß den Höhen der aktuellen Straßenplanung anzupassen war.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

unverändert

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

4. Angaben zum Baugebiet

unverändert

5. Planinhalt

unverändert

5.3.3 Gebäudehöhe

Ergänzung:

Die Festsetzungen der Bezugspunkte der Wandhöhe gilt ebenso für untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO. Diese sind innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme der anbaufreien Zone einmal je Grundstück, bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m² und einer maximalen Traufhöhe, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes, von 2,50 m zulässig. Die Oberkante Fertigfußboden wird durch die Festsetzung einer absoluten Höhe geregelt. Teichanlagen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind ohne Größenbeschränkung zulässig.

6. Baugrundgutachten

unverändert

7. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

unverändert

8. Immissionsschutz

unverändert

9. Umweltbericht

unverändert

Baisweil,

Stefan Seitz
Erster Bürgermeister