



Gemeinde Gachenbach

Rechtskräftige Änderungssatzung

„Gachenbach-Nord / 4. Änderung“

Fassung vom 02.12.2014

(Änderung Bebauungsplan „Gachenbach-Nord / 3. Änderung“)



*Geltungsbereich Änderungssatzung
„Gachenbach-Nord / 4. Änderung“*

**Änderung des seit 06.02.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes
„Gachenbach-Nord / 3. Änderung“ in der Fassung vom 21.07.1997
unter der Bezeichnung**

„Gachenbach-Nord / 4. Änderung“

(Gemeinderatsbeschluss vom 14.01.2014-TOP 2.2)

Die Gemeinde Gachenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) folgende

Satzung

„Gachenbach-Nord/4. Änderung“

**zur Änderung des Bebauungsplanes
„Gachenbach-Nord/3. Änderung“
in der Fassung vom 21.07.1997**

§ 1

Inhalt der Änderung

Bei den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt Nr. 2 „Maß der baulichen Nutzung“ nachstehender Text eingefügt:

- „2.4. Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf zulässige zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte beschränkt.
Bereits genutzte Wohngebäude (Einzelhäuser) haben Bestandsschutz.“

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

§ 4

Verfahrensvermerke

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

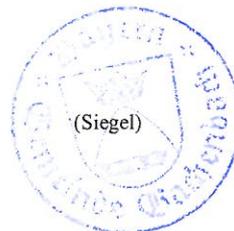
- a) Aufstellung-/Änderungsbeschluss des Gemeinderates am **14.01.2014**.
- b) Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am **20.02.2014**.
- c) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **03.03.2014** bis **02.04.2014**.
- d) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom **21.02.2014** bis **02.04.2014**.
- e) Nochmalige öffentliche Auslegung vom **07.10.2014** bis **22.10.2014**.
- f) Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am **02.12.2014**.
- f) Ausfertigung der Satzungsänderung:
Gemeinde Gachenbach, den **19.12.2014**.

Lengler
Erster Bürgermeister
- g) Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **22.12.2014**.

Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Änderungssatzung mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Es wurde auch auf die Rechtsfolgen des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 BauGB, sowie des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Gemeinde Gachenbach, den **22.12.2014**



.....
Lengler
Erster Bürgermeister

Begründung

Der ursprüngliche Bebauungsplan für das Baugebiet „Gachenbach-Nord“ in der Fassung vom 24.07.1969 wurde am 07.04.1971 rechtskräftig.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgte durch den Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Änderung Nr. 1“ in der Fassung vom 16.10.1974, der am 14.03.1975 Rechtskraft erlangte. Die Änderung beinhaltete eine Erweiterung des Geltungsbereiches um ein zusätzliches Baugrundstück. Die zweite Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Bebauungsplan „Gachenbach-Nord/Änderung“ in der Fassung vom 29.02.1984 (Rechtskraft am 16.05.1988) durchgeführt. Durch diese Änderung wurde den Grundeigentümern ermöglicht, ihre Grundstücke auch eingeschossig zu bebauen. Die bisher festgesetzte bauliche Nutzung „II zwingend“ wurde geändert in die bauliche Nutzung „II als Höchstgrenze“.

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes unter der Bezeichnung „Gachenbach-Nord/3. Änderung“ in der Fassung vom 21.01.1997 (Rechtskraft am 06.02.1998) sollte der Bebauungsplan den damaligen neuen Bedürfnissen und Anforderungen angepasst werden.

Änderungspunkte waren die Umwandlung der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien in Baugrenzen und eine Änderung der Dachneigungen.

Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes und den folgenden Änderungen wurde eine Bebauung der Grundstücke mit einem Einzelhaus oder Doppelhaus festgesetzt.

Bei der Änderung wurde davon ausgegangen, dass die Grundstücke mit Einzel- oder höchstens mit Doppelhäusern bebaut werden, die jedoch in der Regel von einzelnen Familien (eine Wohneinheit) bewohnt werden. Durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern sollte die Möglichkeit gegeben werden, bei Bedarf eine zweite Wohneinheit zu errichten.

Im Rahmen der zweiten Bebauungsplanänderung im Jahre 1984 war durch die Änderung der baulichen Nutzung „II - zwingend“ in „II - als Höchstgrenze“ seitens der Gemeinde sogar eine Auflockerung der Bebauung durch Zulassung einer niedrigeren baulichen Nutzung mit einer in den achtziger und neunziger Jahren gängige Einzelhausbebauung mit sogenannten eingeschossigen Wohnhäusern (Bungalows - bauliche Nutzung „I“) beabsichtigt.

Dieser Umstand bzw. der damalige Planungswille der Gemeinde wird auch durch die im Baugebiet vorzufindenden Eigenart der Bebauung (Einzelhäuser) und die tatsächliche Wohnnutzungen (höchstens zwei Wohneinheiten je Einzelhaus) und den Umstand bestätigt, dass in den nachfolgenden Erweiterungen des Baugebiets, wie z. B. im Baugebiet „Gachenbach-Nord/Erweiterung IV“ in den Jahren 1991 bis 1993, eine Beschränkung der zulässigen Wohneinheiten (für Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit) festgesetzt wurde.

Zur Erhaltung der vorhandenen Wohnstruktur und um einer seitens der Gemeinde und den Bewohnern des Baugebietes nicht erwünschten zu dichten Bebauung des Baugebietes entgegen zu wirken, wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gachenbach-Nord/3. Änderung“ eine Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte aufgenommen. Bereits genutzte Wohngebäude (Einzelhäuser) genießen Bestandsschutz.

Durch diese Wohneinheitenbeschränkung soll die tatsächlich vorhandene, für eine ländliche Gemeinde in der Größe von Gachenbach charakteristische, ländliche Siedlungsstruktur gewahrt bleiben. Zudem soll durch diese Festsetzung auch eine Überlastung der im Baugebiet vorgegebenen Infrastruktur (Straße, Kanal) vermieden werden.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten im Baugebiet keine Grundzüge der Planung berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Schrobenhausen, 22.12.2014

Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen



Gemeinde Gachenbach

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen


Lengler
Erster Bürgermeister