

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlagen

In der Sitzung am 13.09.2016 hat der Gemeinderat von Waidhofen die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kramerberg“ in Rachelsbach beschlossen.

Die Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Kramerberg“.

Die Änderung dient u. a. der Nachverdichtung im Baugebiet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB 2007) aufgestellt.

Der Bebauungsplan unterliegt somit keiner förmlichen Umweltprüfung.

Der zu erwartende Eingriff kann als nicht ausgleichspflichtiger Eingriff angesehen werden.

2. Veranlassung und wesentliche Ziele der Planung

Das Baugebiet ist mit Ausnahme der Fl.Nrn. 302, 307 und 309 vollständig bebaut.

Um zeitgemäße und energetisch optimierte Bauweisen für die noch bestehenden Baulücken und für zukünftige Um-, An- und Neubauten auf den bereits bebauten Grundstücken zu ermöglichen werden für den gesamten Geltungsbereich folgende Änderungen der Festsetzungen getroffen:

- zweigeschossige Gebäude mit einer Wandhöhe von 6,50 m sind zulässig
- flache Dachneigungen (ab 20 °) bzw. Flachdächer auf erdgeschossigen Neubauten sind zulässig
- graue bzw. schwarze Dachdeckung ist zulässig.

Diese 1. Änderung ersetzt den seit 29.05.1980 rechtskräftigen BP „Kramerberg“ in Rachelsbach.

Denkmäler bzw. Sichtachsen zu denkmalgeschützten Gebäuden sind von der Planung nicht betroffen.

Pfaffenhofen, den 20.12.2016