

Satzung der Gemeinde Eberfing zur 5. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern“

Vom 28.09.2017

Aufgrund §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - erlässt die Gemeinde Eberfing folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

§ 1

Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern“

1. Die Festsetzung A) 7.3 Dachform und -neigung erhält folgende Fassung: „Es sind nur Satteldächer zulässig. Andere Dachformen wie Walm- oder Pultdächer usw. sind nicht erlaubt. Bei eingeschossigen Anbauten an Hauptgebäuden sind auch Pultdächer zulässig.“
2. Die Festsetzung A) 7.4 Dachflächen/Dachgauben erhält folgende Fassung: „Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen einzudecken. Für Nebengebäude, Holzhütten o.ä. sind auch andere Materialien, z.B. Blecheindeckungen, zulässig. Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung und nur mit Satteldach zugelassen. Die Errichtung von Widerkehren und Zwerchgiebeln an der Traufseite ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) Die Giebelseite darf maximal 40 % der Traufseite des Hauptgebäudes bzw. max. 6,50 m betragen.
 - b) Bei Doppelhäusern sind Widerkehren und Zwerchgiebel nur in der Mitte zulässig.
 - c) Zulässig sind nur Widerkehren und Zwerchgiebel mit Satteldach.
 - d) Der Abstand zu den Gebäudeenden muss jeweils mindestens 2,50 m betragen.
 - e) Der First muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
 - f) Bei Widerkehren ist maximal ein Vorsprung von 3 m zulässig.

§ 2

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Eberfing, 28.09.2017

Gemeinde Eberfing

Georg Leis

1. Bürgermeister

Hinweis: Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11/2017 vom 15.11.2017 öffentlich bekanntgemacht. Die Änderungssatzung ist mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

B E G R Ü N D U N G (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 5. vereinfachten Änderung des einfachen Bebauungsplanes „Ortskern“ der Gemeinde Eberfing

A Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Eberfing hat in seiner Sitzung am 04.05.2017 beschlossen, die 5. vereinfachte Änderung des einfachen Bebauungsplans „Ortskern“ vom 15.06.2007 durchzuführen.
2. Die Änderung betrifft die Festsetzungen A) 7.3 Dachform und –neigung und A) 7.4 Dachflächen / Dachgauben, zu denen sich im Vollzug des einfachen Bebauungsplan gezeigt hat, dass diese zu konkretisieren sind, da die bisherige Formulierung der Festsetzungen teilweise zu Unklarheiten geführt hat.

B Geplante Änderung

1. Der Bebauungsplan „Ortskern“ vom 15.06.2007 soll wie folgt geändert werden:
 1. Die Festsetzung A) 7.3 Dachform und -neigung erhält folgende Fassung: „Es sind nur Satteldächer zulässig. Andere Dachformen wie Walm- oder Pultdächer usw. sind nicht erlaubt. Bei eingeschossigen Anbauten an Hauptgebäuden sind auch Pultdächer zulässig.“
 2. Die Festsetzung A) 7.4 Dachflächen/Dachgauben erhält folgende Fassung: „Dachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen einzudecken. Für Nebengebäude, Holzhütten o.ä. sind auch andere Materialien, z.B. Blecheindeckungen, zulässig. Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung und nur mit Satteldach zugelassen. Die Errichtung von Widerkehren und Zwerchgiebeln an der Traufseite ist unter folgenden Voraussetzungen zulässig:
 - a) Die Giebelseite darf maximal 40 % der Traufseite des Hauptgebäudes bzw. max. 6,50 m betragen.
 - b) Bei Doppelhäusern sind Widerkehren und Zwerchgiebel nur in der Mitte zulässig.
 - c) Zulässig sind nur Widerkehren und Zwerchgiebel mit Satteldach.
 - d) Der Abstand zu den Gebäudeenden muss jeweils mindestens 2,50 m betragen.
 - e) Der First muss mindestens 0,50 m unter der Hauptfirstlinie liegen.
 - f) Bei Widerkehren ist maximal ein Vorsprung von 3 m zulässig.
2. Mit den vorgesehenen Änderungen sollen die im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Ortskern“ maßgeblichen Regelungen für Dachformen und –neigungen, für Dachflächen und Dachgauben sowie für Widerkehren und Zwerchgiebel konkret geregelt werden. Grundlage für die neu formulierten Festsetzungen sind die aktuellen Verhältnisse im Bestand.
3. Maßgebliche Auswirkungen aus städtebaulicher bzw. ortsgestalterischer Sicht ergeben sich durch die Änderung nicht, da diese die bisher geltenden Festsetzungen lediglich konkretisieren und sich am Bestand orientieren.

C Umweltbericht

Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Aufgestellt:

Eberfing, 28.09.2017

.....
Georg Leis, 1. Bürgermeister