

BEGRÜNDUNG

1. Planungsgrundlage

Der Bebauungsplan „Am Flachsberg II“ wurde mit Bekanntmachung vom 22.09.2000 rechtskräftig.

In der Sitzung am 11.09.2014 hat der Gemeinderat die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Flachsberg II“ beschlossen.

Der Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Änderung betrifft die Grundzüge der Planung nicht und wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

In der Sitzung am 04.12.2014 wurde der Entwurf zur 1. Änderung vom Gemeinderat gebilligt und der Auslegungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2 und 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

2. Planung

Das Baugebiet „Am Flachsberg II“ ist mit Ausnahme der Fl.Nr. 129/2 bebaut.

Für diese Parzelle besteht eine Anfrage für eine energetisch optimierte Bauweise mit flachgeneigtem Dach.

Um dennoch den Raumbedarf auf einer, dem festgesetzten Maß der Nutzung entsprechenden, Grundfläche unterzubringen ist die Erhöhung des Kniestockes auf maximal 2,50 m notwendig.

Der durch die umgebende Bebauung vorgegebene Charakter des Baugebietes, entsprechend dem festgesetzten Maß der Bebauung (zwei Vollgeschosse und Hanggeschoss), bleibt durch die Reduzierung der Dachneigung (das Dachgeschoss ist kein Vollgeschoß mehr) erhalten.

Die bisher mögliche Gesamthöhe der Gebäude wird durch die Bauweise mit erhöhtem Kniestock und flachgeneigtem Dach insgesamt nicht überschritten. Die Festsetzungen zu Geländeänderungen werden detailliert und ergänzt.

Die, der Planung zugrunde liegende, städtebauliche Konzeption ist durch die getroffenen Änderungen nicht betroffen. Die Begründung zur städtebaulichen Konzeption ist der Begründung zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen. Diese gilt für die nicht geänderten Planinhalte fort und ist daher als in Teilen fortgeltende Anlage dieser Begründung beigelegt.

Pfaffenhofen, den 12.03.2015

ANLAGE:

Begründung zum Bebauungsplan „Am Flachsberg II“ in Unterhausen, Gemeinde Oberhausen, Landkreis Neuburg-Schrobenhausen vom 07.09.2000, ausgefertigt Oberhausen, den 25.09.2000