

Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Herrnwiesen“ in Heilbrunn, Gemeinde Wiesenfelden

1. Planungsanlass - Planungsziel - Begründung

Der Gemeinderat von Wiesenfelden hat in seiner Sitzung vom 31.10.2001 bzw. 06.02.2002 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Herrnwiesen“ durch Deckblatt Nr. 4 in folgenden Punkten zu ändern:

- für die Parzelle 14: Änderung der Geschosshöhe von I+D zu U+I und Verschieben der Baugrenze um ca. 2,00 m nach Westen
- für die Parzelle 3: Änderung der Geschosshöhe von I+D-II zu U+I oder II
- für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes: Stützmauern werden mit einer sichtbaren Höhe bis 1,20 m bzw. auf einem kurzen Teilstück bis 2,00 m zugelassen; die Festsetzungen zur Ausbildung von Dachgauben werden modifiziert.

Mit diesen Änderungen will die Gemeinde Wiesenfelden den Bauwerkern bessere Möglichkeiten und mehr Spielraum einräumen in Bezug auf die Einbindung des Gebäudes in's Gelände und die Gartengestaltung. Bei den bislang realisierten Bauvorhaben zeigte sich, dass aufgrund des hängigen Geländes die ursprünglichen Festsetzungen nur schwer einzuhalten waren und zum Teil erhebliche Einschränkungen für die Bauwerker darstellen. Zum anderen will die Gemeinde Wiesenfelden dem Wunsch von Bauwerkern zur Schaffung weiteren Wohnraumes in den Dachgeschossen Rechnung tragen.

Durch die Änderungen mit Deckblatt Nr. 4 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher soll die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgen.

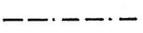
2. Änderungen durch Deckblatt Nr. 4

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung

- Parzelle 3: U+I oder II
(Ausgebautes Untergeschoss mit einem Obergeschoss oder Erdgeschoss mit einem Obergeschoss als Höchstgrenze)
(bisher: I+D - II)
- Parzelle 14: U+I
(Ausgebautes Untergeschoss mit einem Obergeschoss, zwingend)
(bisher: I+D)

Die maximale Wandhöhe gemäß den Textlichen Festsetzungen III.4.1 des B-Planes ist zu beachten.

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Deckblatt Nr. 4 (deckungsgleich mit dem Bebauungsplan)
- 2.2  Baugrenze (blau)
(geändert bei Parzelle 14: um ca. 2,00 m nach Westen verschoben)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Baugestaltung - Hauptgebäude

- Dachgauben: stehende Dachgauben mit einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der Gebäudelänge und einem Mindestabstand zur Giebelwand von 2,0 m
(bisher: zulässig bis max. 2,5 m² Vorderansichtsfläche je Gaube)

5.3 Geländemodellierungen

- Stützmauern sind zulässig mit einer sichtbaren Höhe bis 1,20 m. Zwischen Parzelle 13 und 14 ist auf einer Länge von max. 2,00 m eine Stützmauer bis zu einer sichtbaren Höhe von 2,00 m zulässig.
(bisher: Stützmauern sind unzulässig.)

3. Hinweise

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Herrnwiesen“ einschließlich der Deckblätter 1-3 gelten für das Deckblatt Nr. 4 unverändert.

Strasskirchen, den 06.02.2002

W. Hillmann 
Architekt und Stadtplaner