

MARKT HUTTHURM



Bebauungsplan „Gernäcker“

Änderung durch Deckblatt Nr. 2 vom 08.12.2011

(ursprünglicher Bebauungsplan in der Fassung vom 04.03.1993)

1. Lage

Der Bebauungsplan „Gernäcker“ liegt im Marktbereich Hutthurm östlich des Ortsbereiches Prag.

2. Bestehender Bebauungsplan / bisherige Festsetzungen

Zu 4. Gestaltung der baulichen Anlagen (Haupt- und Wohngebäude)

- Dachform (zulässig: Sattel- oder Krüppelwalmdach, bei Nebengebäuden und Anbauten auch Pultdächer)
- Dachneigung (zulässig: 25° - 35°, Pultdächer auch flacher geneigt)
- Trauf-Wandhöhe (zulässig: max. 6,00m)

Zu 6. Aussenanlagen

- 6.1 Geländeänderungen (zulässig: nur im näheren Bereich um das Hauptgebäude und bis zu einer Auffüll- bzw. Abgrabungshöhe von max. je 0,50 m)

MARKT HUTTHURM



3. künftige Festsetzungen:

Nur gültig für das Grundstück Fl.Nr. 73/21, Gmkg. Prag:

Zu 4. Gestaltung der baulichen Anlagen (Haupt- und Wohngebäude)

- Dachform: Pultdach
- Dachneigung: 8°
- Wandhöhe max. 7,30 m

Zusätzlich zu den neu festgelegten Bestimmungen sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans für Dachform und Dachneigung weiterhin zulässig und bleiben bestehen.

Zu 6. Aussenanlagen

- 6.1 Geländeänderungen: im näheren Bereich des Eingangs auf der Nordseite soll die zulässige Abgrabungshöhe max. 1,20 m und im Gartenbereich die zulässige Auffüllhöhe max. 0,75 m betragen.

Zu BayBo, Art. 7(4)

Die zulässige mittlere Wandhöhe bei Grenzgaragen wird aufgrund der steilen Hanglage im Bereich der geplanten Garagenzufahrt auf max. 3,65 festgelegt.

Um die nach BayBo festgelegte mittlere Wandhöhe von 3,00 m einhalten zu können, müsste die OK FFB in der Garage um ca. 1,28 cm tiefer als die Oberkante Strasse liegen. (Siehe Anlage)

MARKT HUTTHURM



Begründung

- Die o.g. Änderungen sind notwendig, um die optischen und funktionellen Vorstellungen der Bauherren umzusetzen. Mit der Verwirklichung eines Pultdachhauses entsteht ein schlichter, moderner Baukörper mit hellen, großzügigen Räumen. Diese Bauweise ermöglicht vor Allem auch die Nutzung der solaren Wärmegewinne im Obergeschoss, realisiert durch großzügige Öffnungen in der Fassade nach Südwesten,
- Ein vergleichbares Bauvorhaben, mit Pultdach, ist bereits auf dem direkt angrenzenden Baugrundstück mit der Flur-Nr. 73717 umgesetzt worden.
- Da bereits ein vergleichbares Bauvorhaben in der direkt angrenzenden Nachbarschaft besteht und die Planung zusätzlich vorab mit der Gemeinde und dem Landratsamt abgestimmt wurde, wäre es sinnvoll hier das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Anlagen:

- Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Ansicht Südosten mit Darstellung der zul. und geplanten Wandhöhen im Maßstab 1:100
- Zustimmung der unmittelbar angrenzenden Nachbarn (Fl.-Nr. 73/22)



Katharina Kopec
Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Am Säumerberg 30
94136 Kellberg
Tel.: 08501 915374
Fax: 08501 915375