



BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „MANKHAM“

ANLASS UND UMFANG DER ÄNDERUNG.

Der Gemeinderat der Gemeinde Feichten a.d. Alz hat in seiner Sitzung am 17.02.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 13 „Mankham“ zu ändern. Die Festsetzungen sollen im Sinne der Innenentwicklung optimiert werden, um dem tatsächlichen Bedarf an Wohnungen gerecht zu werden.

BEGRÜNDUNG:

Bei der vorgesehenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Mankham“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Sie optimiert die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen der Nachverdichtung. Daher kann das Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Das Baufenster für Garagen wird für die Parzelle 15 (Haus-Nr. 22) so angepasst, dass die Ausrichtung der Garagen auch in Richtung Ost-West möglich ist und optimal ausgenutzt werden kann. Die Festsetzung 7.1. bezüglich des Abstandes von 5,00 m für Zu- und Abfahrten vor Garagen gilt weiterhin.

Für die Parzellen der Nutzungsschablone III, bei denen bisher maximal vier Wohneinheiten festgesetzt waren, sollen nun maximal sechs Wohneinheiten unter Einhaltung der festgesetzten GRZ ermöglicht werden. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass hier somit auch ein Dachgeschossausbau möglich ist, sodass weitere kleinere Wohnungen entstehen können und die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung optimal ausgenutzt werden können. Damit kommt man auch dem Bedarf an Wohnungen nach. Dementsprechend werden sowohl Nutzungsschablone als auch Festsetzungen durch Text entsprechend angepasst.

Die redaktionelle Änderung ergibt sich aus der rechtsgültigen Festsetzung Nr. 7.4 wonach Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind und das zusätzliche rote Baufenster für Garagen und Carports vorgesehen ist. Die bisherige Erläuterung der roten Linie war daher nicht passend.

UMWELTPRÜFUNG

Im vereinfachten Verfahren wird entsprechend §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht abgesehen.

FEICHTEN A.D. ALZ,



.....
Johann Vordermaier
Erster Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER:

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT KIRCHWEIDACH
HAUPTSTRASSE 21 - 84558 KIRCHWEIDACH
TEL. 08623/9886-23
FAX. 08623/9886-28

KIRCHWEIDACH, 09.03.2021

HELMUT FRANZKE
VERWALTUNGSFACHWIRT