



Sitzung des Gemeinderates am 13.12.2022

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

3. 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 "Am Anger" (Am Eckfeld) Mitterdarching, Flur-Nrn. 1014/4, 1014/6, 1014/7, 1014/8, 1014/9, 1014/10, 1014/12 und 1014/13 je Gemarkung Valley; Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

In der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 05.04.2022 wurde die Anfrage eines Grundstückseigentümers im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) zur Änderung des Bebauungsplans für die Erweiterung des Baufensters zur Schaffung einer weiteren Wohneinheit befürwortet.

Zwischenzeitlich haben Gespräche mit allen Grundstückseigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplans stattgefunden und es haben sich auf allen Parzellen weitere Änderungswünsche ergeben.

Anlass:

Zur Ermöglichung einer maßvollen Nachverdichtung auf den bereits bebauten Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) sowie zur gefälligeren Anordnung der Baufenster auf den noch unbebauten Grundstücken soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden (4. Änderung). Im Zuge dieser Änderung sollen die planerischen Festsetzungen auch an die aktuelle Grundstückssituation angepasst werden.

Ziel:

Ziel der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist es, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen. So sollen folgende Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans geändert werden:

Die westliche Baugrenze wird für alle Parzellen um 6 m nach Westen verschoben.

Parzelle A (Flur-Nr. 1014/4):

Durch die Verschiebung der Baugrenze nach Westen kann das Baufenster um 90° gedreht werden. Die Maße des Baufensters mit 11 m x 9 m bleiben gleich.

Parzelle B (Flur-Nr. 1014/6):

Im Osten des bestehenden Wohngebäudes soll das Baufenster um ca. 2 m für eine Wohnraumerweiterung vergrößert werden. Die Außenwand dieser Wohnraumerweiterung soll dann mit der Außenwand der bestehenden Garage gleichlaufen.

Parzelle C (Flur-Nr. 1014/9):

Da auch auf diesem Grundstück die Baugrenze um 6 m nach Westen verschoben wird, kann das festgesetzte Einfamilienhaus weiter westlich gebaut werden; die Firstrichtung des Wohnhauses und dessen Maße mit 11 m x 9 m bleiben gleich. Die Firstrichtung der Garage soll jedoch um 90°

gedreht werden, damit ein Einfahren in die Garage direkt von Osten vom Zufahrtsgrundstück her möglich ist.

Parzelle D (Flur-Nr. 1014/10):

Hier soll ein Baufenster mit den Maßen 7,80 m x 6 m für ein mögliche Wohnraumerweiterung oder einen Anbau für eine zweite Wohneinheit festgesetzt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf maximal 2 festgesetzt werden.

Parzelle D künftig E (Flur-Nr. 1014/12)

Auch hier soll ein Baufenster mit den Maßen 7,80 m x 6 m für einen erdgeschossigen Anbau für eine altersgerechte Wohnung im Erdgeschoss festgesetzt werden. Die Anzahl der Wohneinheiten soll auf maximal 2 festgesetzt werden.

Zufahrtsgrundstück Flur-Nr. 1014/13:

Zum Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze für die auf den Parzellen D und E geplanten Vorhaben sollen auf dem Zufahrtsgrundstück 4 Kfz-Stellplätze festgesetzt werden. Dies ist mit allen beteiligten Grundstückseigentümern so besprochen und es wurden bereits die entsprechenden Grunddienstbarkeiten notariell beurkundet. Die Kfz-Stellplätze sind den Parzellen D und E zugeordnet.

Landwirtschaftlicher Weg Flur-Nr. 1014/8:

Dieser Weg ist in der jetzigen Fassung des Bebauungsplans in den zeichnerischen Festsetzungen nicht ausgewiesen.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) im Ortsteil Mitterdarching kann durch textliche und zeichnerische Änderung der Festsetzungen Baurecht geschaffen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) wird mit der 4. Änderung nicht erweitert oder geändert.

Durch die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass Struktur, Charakter und ortsplanerische Entwicklung des Bereiches MD (Dorfgebiet) im Bebauungsplan Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) erhalten bleiben.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge nicht berührt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) mit den vorgenannten textlichen und zeichnerischen Änderungen zur Zulassung einer maßvollen Nachverdichtung sowie gefälligeren Anordnung der Baufenster.

Der Aufstellungsbeschluss ist nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, samt Lageplanausschnitt ist zusätzlich im Internet unter www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen zur Veröffentlichung einzustellen.

Die anfallenden Planungskosten müssen von den Bauwerbern anteilmäßig in vollem Umfang übernommen werden. Es sind entsprechende städtebauliche Verträge zu schließen.

Das Architekturbüro Limmer, Valley wird mit der Planung des Änderungsentwurfes beauftragt.

Abstimmungsergebnis: Ja 14 Nein 0 Anwesend 14

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 14.12.2022

Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

