



Sitzung des Gemeinderates am 13.12.2022

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

4. 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; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Ziel der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) ist es, auf den Parzellen D und E eine maßvolle Nachverdichtung Grundstücken zuzulassen. Somit kann durch den erdgeschossigen Anbau eine altersgerechte Wohnung im Erdgeschoss sowie eine zweite Wohnung für eine weitere einheimische Familie errichtet werden.

Mit der Verschiebung der Baugrenze Richtung Westen wird der oben genannte erdgeschossige Anbau für Parzelle D ermöglicht, auf Parzelle C und auf der Flur-Nr. 1014/7 werden die Anforderungen an die benötigten PKW-Stellplätze gelöst und auf der Parzelle A wird ermöglicht, die Firstrichtung an die Parzellen C und D anzupassen.

Auf Parzelle B soll ebenfalls das Baufenster zur Wohnraumerweiterung Richtung Osten erweitert werden.

Weiterhin soll der Bebauungsplan vereinfacht werden, in dem die GRZ und GFZ für den gesamten Geltungsbereich entfallen.

Es liegt der Entwurf der Bebauungsplanänderung des Architekturbüros Limmer vom 13.12.2022 vor, der folgende Änderungen zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans vorsieht:

Die Baugrenze in Richtung Westen 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)

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.

Für die Parzellen D und E sollen daher folgende zusätzliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

A) Für die Parzelle Nr. D und E des Bebauungsplanes Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) wird nachfolgend zu den Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen rechtskräftigen Änderungen ergänzend festgesetzt:

- 1. Am Wohnhaus der Parzelle D und E darf ein erdgeschossiger Anbau mit Außentreppe und Dachterrasse, laut Planzeichen angebaut werden.*
- 2. Maximale Breite der Außentreppe = 1,50 m.*
- 3. Zahl der Wohneinheiten wird auf der Parzelle D und E auf max. zwei festgesetzt.*
- 4. Die Wandhöhe des erdgeschossigen Anbaus wird auf 4,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von OK FFB des bestehenden Wohnhauses bis OK Geländer des Anbaues.*
- 5. Die Dachform des erdgeschossigen Anbaus wird als Flachdach festgesetzt.*
- 6. Flachdach wird ohne Dachüberstand festgesetzt.*
- 7. Die Fassadenflächen des Anbaues sind mit ortsüblicher, zum Wohnhaus passender Holzschalung zu bekleiden.*
- 8. Die Satzung über Kfz-Stellplätze der Gemeinde Valley vom 20.01.2022 ist zu beachten.*

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 für einen erdgeschossigen Anbau mit Flachdach und Dachterrasse sowie für den Einbau einer zweiten Wohneinheit. Weiter kann zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden und die Parkplatzsituation verbessert 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 den vom Architekturbüro Limmer, Valley ausgearbeiteten und vorliegenden Entwurf über die 4. vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) mit der Begründung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen sowie den Lageplanausschnitt in der Fassung vom 13.12.2022 zu billigen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Billigung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Am Anger“ (Am Eckfeld) sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ist ortsüblich durch Anschlag an allen gemeindlichen Amtstafeln bekannt zu machen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung, samt Lageplanausschnitt und die nach § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch unter folgendem Link

www.gemeinde-valley.de/buergerservice/bekanntmachungen/amtliche-bekanntmachungen

zur Veröffentlichung einzustellen.

Die anfallenden Planungskosten müssen von den Bauwerbern anteilig in voller Höhe übernommen werden.

Zwischen der Gemeinde und den Bauwerbern sind hinsichtlich der Planungskostenübernahme städtebauliche Verträge zu schließen.

Abstimmungsergebnis: Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Valley, 14.12.2022

Bernhard Schäfer

Bernhard Schäfer
Erster Bürgermeister

