

## Begründung gem. § 9 BauGB

- 1.1 Der Markt Hohenwart ändert den seit dem 17.09.2007 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Freinhausen – Peuernfleck I“, weil aufgrund von aktuellen Bauvorhaben Anpassungen erforderlich sind.
- 1.1.1 Ziel der Änderung ist, für die nördliche Bauzeile die Festsetzungen so zu ändern, dass die Dächer für die Nutzung der Solarenergie optimiert werden. Dies wird erreicht durch die Zulässigkeit von Gebäuden mit 2 Geschossen, deren Dachflächen nicht durch (bei E+D zulässige und zur Nutzung des DG erforderliche) Dachgauben und Zwerchgiebel verschattet werden.
- 1.1.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung allenfalls unwesentlich erhöht, weil im rechtskräftigen Bebauungsplan das DG nach der damals geltenden Bayerischen Bauordnung bereits ein Vollgeschoss sein durfte.
- 1.1.3 Die zweigeschossige Bauweise mit flacherer Dachneigung ist im näheren Umfeld im westlichen Bereich von Freinhausen bereits häufig vorhanden.
- 1.1.4 Die Firsthöhe, die bei zweigeschossiger Bauweise mit der festgesetzten Dachneigung entsteht, ist nur unwesentlich höher als jene bei eingeschossiger Bauweise mit der dort zulässigen steileren Dachneigung.
- 1.1.5 Der das Baugebiet nördlich begrenzende Höhenzug steigt bis zu 412 m NN auf, die Hangkuppe überragt, bereits ohne den vorhandenen Bewuchs, die Gebäudefirste um deutlich mehr als 10 m (>> als eine Gebäudehöhe), so dass keine negative Auswirkung auf die Einbindung in die Landschaft zu befürchten ist. Die „Ortsrandeingrünung“ wird durch die vorhandenen Grünstrukturen auf den Nachbargrundstücken gewährleistet (LB 158.4).
- 1.4 Daher werden aus Sicht des Marktes Hohenwart, die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 37 nicht wesentlich berührt, so dass die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden kann.
- 1.3 Auf den Fl.Nrn. 1220, 1220/9, 1220/8 und 1220/7 wird das Maß der baulichen Nutzung wahlweise E+D (Erdgeschoß + Dachgeschoß) oder II (Erdgeschoß + Obergeschoß) zugelassen. Für die Bauweise II werden entsprechende Dachneigungen, Wand- und Kniestockhöhen festgesetzt.

Die erforderliche zulässige Wandhöhe ab OK Rohdecke bei zweigeschossiger Bauweise (II) ergibt sich aus:

|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Fussbodenaufbau EG         | 15 cm        |
| lichte Raumhöhe EG und OG  | 255 + 255 cm |
| Decke + Fussbodenaufbau OG | 30 cm        |
| Decke + Dämmung Dachraum   | 40 cm        |
| Dachschalung und Deckung   | 15 cm        |

## 1.4 Folgende Festsetzungen werden geändert:

- Einführung einer Grenze unterschiedlicher Höhenentwicklung
- Unterteilung des Baugebietes in die Bereiche WA1, WA2 und WA3 mit Zuordnung der Nutzungsschablonen
- Anzahl der Geschosse in WA2 wahlweise E+D oder II
- Dachneigung bei II 22° bis 30°
- Zulässigkeit von Zwerchgiebeln nur bei E+D
- Wandhöhe bei II maximal zulässig bis 6,10 m
- Kniestock bei II nicht zulässig

## 1.4 Alle übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Aufgestellt 20.04.2013

Geändert 05.07.2013

B+B Architekten  
Gerhard Breu