

B E G R Ü N D U N G
zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Pfaffenwiese der Ortsgemeinde
Kördorf

Der Bebauungsplan Pfaffenwiese der Ortsgemeinde Kördorf ist rechtskräftig.

Bei einem bauberatenden Gespräch für ein Wohngebäude wurde festgestellt, dass teilweise die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind und auch in der Genehmigungspraxis immer wieder zu Problemen führen. Daher sollen im Rahmen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Pfaffenwiese folgende Festsetzungen geändert oder ersatzlos gestrichen werden (teilweise auch in Anlehnung an die Bebauungspläne Wilhelmstraße/Karlstraße sowie Lämmerwiese/Boden):

1. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche (= Baufenster) der Baugrundstücke 215 und 216 in Flur 1 in nördlicher Richtung bis auf 3,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken 213 und 214 (Anmerkung: durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird weiterhin gewährleistet, dass keine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke möglich ist)
2. Zeichnerische Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird ersatzlos gestrichen
3. Nr. 5.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (= Traufhöhe) wird von 5,50 m auf 6,50 m erhöht
4. Nr. 1 Absatz 1 der Festsetzungen über die äußere Gestaltung erhält folgende Neufassung (vorher: Die Hauptdächer der Gebäude sind als geneigtes Dach (Satteldach, Walmdach, versetztes Pultdach) auszuführen. Hierzu zählen auch die Dächer von Garagen und Nebenanlagen):

Die Hauptdächer der Gebäude sind als geneigtes Dach auszuführen. Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachform frei.

5. Nr. 1 Absatz 2 der Festsetzungen über die äußere Gestaltung entfällt ersatzlos (vorher: Garagenbauten sind nur mit geneigtem Dach zulässig oder als integrierter Bestandteil des Hauptbaukörpers)
6. Nr. 1 Absatz 3 der Festsetzung über die äußere Gestaltung (=Drempelhöhe) entfällt ersatzlos (vorher: 1,25 m)
7. Nr. 2 der Festsetzungen über die äußere Gestaltung erhält folgende Neufassung (vorher: Die Dachneigung beträgt mind. 30°, max. 45°. Abweichungen sind im Ausnahmefall möglich):

Die Dachneigung für Hauptdächer beträgt 13° - 48°. Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachneigung frei.

8. Nr. 5.1 und Nr. 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen (=Sockelhöhe) wird ersatzlos gestrichen (vorher: 0,50 m)
9. Nr. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen (= Nebenanlagen) erhält folgende Neufassung (vorher: Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Hiervon ausgenommen sind die nach der LBauO in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen):

Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche, außer in den als Grünfläche festgesetzten Flächen, zulässig.

10. Nr. 6 der Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Einfriedungen) wird ersatzlos gestrichen (vorher: In den Vorgärten (auf den zwischen der Bebauung und den angrenzenden Verkehrsflächen liegenden Flächen) sind Einfriedungen nur als Sockelmauer bis max. 0,50 m im Mittel oder als Holzstaketenzaun bis max. 1,20 m zulässig. Hecken sind zulässig)).
11. Nr. 7 der Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Müllbehälter) wird ersatzlos gestrichen (vorher: Die Standorte der Müllbehälter sind, sofern sie von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, einzugrünen)).
12. Nr. 8 der Festsetzungen über die äußere Gestaltung (Sattelitenempfangsanlagen) wird ersatzlos gestrichen (vorher: Sattelitenempfangsanlagen sind nur auf den Dach- bzw. Grundstücksflächen zulässig die nicht an die öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, bzw. von ihr eingesehen werden können)).

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung ist im Übrigen durch die vorgesehene Änderung nicht zu erwarten, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Pfaffenwiese der Ortsgemeinde Kördorf ansonsten Gültigkeit behalten.

Kördorf, den 9.3.2020


Bernhard Krugel
Ortsbürgermeister

