

Änderung des Bebauungsplanes Ferienhausgebiet „Hoher Bogen“

Begründung

1. Zulässigkeit von Nebenanlagen (Geräteräumen):

Das Feriendorf „Am Hohen Bogen“ ist ein Sondergebiet Ferienhaus (SOF).

Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan v. 03.07.1978 und der 2. Änderung v. 22.10.1980 enthält dieser verbindliche Festsetzungen u.a. hinsichtlich Gestaltung der baulichen Anlagen und dem Maß der baulichen Nutzung. Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den Außenabmessungen der Gebäude ohne Balkone und Treppenanlagen.

Nebengebäude (auch für Geräteräume und Garagen) sind unzulässig.

Da entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Geräteräume in den Ferienwohnungen nicht errichtet wurden, bestehen insbesondere bei den Erdgeschosswohnungen Unterbringungsprobleme nicht nur für die Gartengeräte, sondern insbesondere für Saisonmöbel wie Gartenstühle, Liegen, Sonnenschirm usw. Die Obergeschosswohnungen können hierzu den Dachraum nutzen.

Viele Eigentümer haben sich daher trotz der Unzulässigkeit mittlerweile mit Nebengebäuden beholfen, was unter den Eigentümer z.T. zu Unmut geführt hat.

Da die Unterbringungsproblematik nicht von der Hand zu weisen ist, andererseits einem unkontrollierten Wildwuchs von Nebenanlagen vorgebeugt werden sollte, wäre die Zulässigkeit einer geeigneten Nebenanlage je Wohneinheit (Eigentümer) im bescheidenen Umfang und unter Beachtung der Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Material- und Farbwahl für die Gesamtanlage tragbar.

Je nach baulicher Konzeption (großer oder kleiner Balkon) ergeben sich hierbei diverse Realisierungsmöglichkeiten mit mehr oder weniger störendem Einfluss auf die Umgebung.

2. Zulässigkeit eines Wetterschutzvorbaues am Keller- und Obergeschosszugang

Der Zugang zu den Obergeschosswohnungen der Ferienhäuser liegt an der Nordseite der Gebäude und erfolgt über eine Treppenanlage, die der Witterung besonders ausgesetzt ist. Die Beeinträchtigung ist besonders in der Winterzeit gravierend. Als baulich verträgliche Schutzvorkehrung bietet sich eine Einhausung des Treppenpodestes an. Die Fläche des Treppenpodestes darf eine Fläche von 7,5 m² nicht überschreiten. Der Anbau ist als Holzkonstruktion oder in Massivbauweise, nach den Regeln der Technik auszuführen und der farblichen Gestaltung des Hauses (Außenfassade) anzupassen.

Zudem besteht aufgrund gestiegenen Komforts in den Kellergeschosswohnungen häufig Platzmangel. Eine Verlegung des Windfanges nach außen würde erhebliche Platzvorteile bringen. Der Anbau sollte aus bauästhetischen Gründen eine Fläche von ca. 4,00 m² nicht überschreiten. Der Anbau ist in Massivbauweise, nach den Regeln der Technik auszuführen und der farblichen Gestaltung des Hauses (Außenfassade) anzupassen.

3. Dachdeckung der Hauptgebäude

Die Dächer der Ferienhäuser wurden bei deren Erstellung ausschließlich mit Faserzement-Wellplatten gedeckt. Diese Dachdeckung muss mittlerweile nach und nach erneuert werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Dachdeckung „Well“ rotbraun festgesetzt. Nachdem die derzeitige Dachdeckung nicht unbedingt eine wünschenswerte Art darstellt, sollten auch Alternativprodukte zugelassen werden.

Textliche Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung betrifft die textlichen Festsetzungen zur Ausführung und Gestaltung der Ferienhäuser und der Nebengebäude. Die übrigen planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Ferienhausgebiet „Hoher Bogen“ (rechtsverbindlich seit 13.02.1978) und die entsprechenden Inhalte der Deckblätter Nr. 1, 2, 3 und 4 bleiben weiterhin gültig.

1. Zulässigkeit von Nebenanlagen:

Bauliche Nebenanlagen zur Abstellung von Geräten und Saisonmöbel sind nur zulässig

1. als erdgeschossige Anbauten mit max. 5 m² Außengrundrissfläche an den Traufseiten der Ferienhäuser bei mind.
1 m Rückversatz gegenüber der Giebelfassade
 - in Form von gemauerten Unterbauten unter den umgreifenden Balkonen,
 - oder als Anbauten mit Holzverschalung und Pultdach bei fehlendem Balkonumgriff.
2. als Einhausungen unter der Zugangstreppenanlage der Obergeschosswohnungen
3. als freistehende Holzhäuschen mit Satteldach, max. 30 cm Dachüberstand, bis zu einer Aussengrundrissfläche von 5 m² (auch außerhalb der überbaubaren Flächen, aber unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen)

Die baulichen Nebenanlagen als freistehende Holzhäuschen sind im sicherheitsrelevanten Abstand zu den ober- bzw. unterirdischen Gasbehältern und Gasleitungen aufzustellen. Der bauliche Brandschutz ist nach den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten.

2. Zulässigkeit eines Eingangsvorbaues (Wetterschutzvorbau):

Die Errichtung eines Wetterschutzvorbaues am Zugang der Obergeschosswohnung ist zulässig, wenn

- die Außenabmessungen der Einhausung des Treppenpodests eine maximale Länge von 2,85 m und eine maximale Breite von 2,65 m einschließlich Geländer nicht überschreiten und
- der Anbau als Holz/Glas-Fassade und dem Bestand angepasster Farbgebung ausgeführt wird oder
- der Anbau in Putz/Glas-Fassade und dem Bestand angepasster Farbgebung ausgeführt wird
- ein nach Norden geneigtes Pultdach oder ein Satteldach, in der Dachneigung des Hauptgebäudes mit einem Dachüberstand, giebelseitig bis zu 0,60 m und traufseitig bis zu 0,60 m errichtet wird. Die Dachdeckung ist in rotbrauner Farbgebung auszuführen und soll dem Hauptgebäude angepasst sein. Es sind alle gängigen Materialien, sofern sie dem Brandschutz entsprechen, zugelassen.

Die Errichtung eines Wetterschutzvorbaues am Zugang der Kellergeschosswohnung ist zulässig, wenn

- die Außenabmessungen des Eingangsvorbaues (Windfang) eine maximale Länge von 3,00 m und in einer maximale Breite von 1,35 m nicht überschreiten.
- der Anbau als Holz/Glas- bzw. Putz/Glas-Fassade dem Bestand angepasster Farbgebung ausgeführt wird.

3. Zulässigkeit der Dacheindeckung

Die Dachdeckung der Ferienhäuser (Hauptgebäude) ist in rotbrauner Farbgebung auszuführen. Es sind alle gängigen Materialien, sofern sie dem Brandschutz entsprechen, zugelassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.01.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Hoher Bogen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.01.2005 hat in der Zeit von 08.02.2005 bis 08.03.2005 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.01.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 08.02.2005 bis 08.03.2005 öffentlich ausgelegt.

4. Satzung

Der Gemeinderat Arrach hat in seiner Sitzung am 08.04.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Hoher Bogen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.01.2005 mit den Änderungen vom 08.04.2005 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

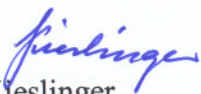
Die als Satzung beschlossene 5. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Hoher Bogen“ in der Fassung vom 03.01.2005 wurde am 20.04.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Gemeinde Arrach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215, 215 a BauGB ist hingewiesen worden.

Arrach, 19.04.2005


Kleslinger
1. Bürgermeister



Präambel

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 91 und 89 Abs. 1 Nr. 17 der Bayerische Bauordnung erlässt der Gemeinderat folgende

Satzung:

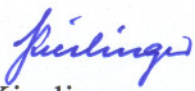
§ 1

Die 5. Änderung Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Hoher Bogen“ in der Fassung vom 03.01.2005 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes – Planzeichen und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens und der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich.

Arrach, 19.04.2005


Kieslinger
1. Bürgermeister

