

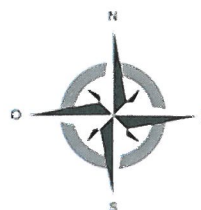


MARKT UNTERGRIESBACH

BEBAUUNGSPLAN

WA – „Am Dorfbach I“ Gottsdorf – Deckblatt Nr.1

Gemeinde: **Markt Untergriesbach**
Landkreis: **Passau**
Regierungsbezirk: **Niederbayern**




Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan, WA – „Am Dorfbach I“ – Deckblatt Nr.1 als Satzung.

Entwurf vom: 10.12.2018
Geändert am: 04.06.2019
Endausfertigung vom: 26.08.2019

Entwurfsverfasser: **Hans-Peter Lang**
Staatlich geprüfter Bautechniker
Willersdorf 6
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593 / 912436
Fax: 08593 / 912438
Planungsbuero-lang@gmx.de


.....
Unterschrift
Markt Untergriesbach
vertreten durch den
1. Bürgermeister Hermann Duschl

A. Begründung:

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Untergriesbach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche „WA - Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Für das Baugebiet „WA - Am Dorfbach I“ hat der Markt Untergriesbach im Jahre 1985 diesen Bebauungsplan aufgestellt. Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat am 12.12.2018 die Durchführung einer Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

2. Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan „WA - Am Dorfbach“ stammt aus dem Jahre 1985. Dessen Festsetzungen entsprechen den Bedürfnissen der äußeren Gestaltung von aktuellen Wohnhausplanungen, insbesondere im Hinblick auf die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung nicht mehr vollumfänglich. So wird z.B. die im Baugebiet vorgesehene Dachform Satteldach mit einer Dachneigung 23 bis 33 Grad oftmals nicht mehr gewünscht. Die Bauwerber möchten derzeit vermehrt sog. „Toskana Häuser“ (Quadratische oder annähernd quadratische Grundrissformen mit Zelt- oder Walmdächern) oder andere Gebäudetypen (Gebäude mit Pultdächern) erstellen, die im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind. Zudem können durch die neuzeitlichen Baustile Festsetzungen hinsichtlich der Bauform, der Wandhöhe und der Geländeänderung nicht mehr eingehalten werden. Ein individueller und kreativer Gestaltungsspielraum über den Weg von Befreiungen ist nach den Ausführungen des Landratsamtes Passau nicht mehr möglich. Um den Bauherren insgesamt eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen, hat der Marktgemeinderat Untergriesbach am 12.12.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „WA - Am Dorfbach I“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch nachfolgende Festsetzungen zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

Im Bebauungsplan „WA - Am Dorfbach“ sind die Parzellen 3, 4, 5 und 9 noch nicht bebaut. Für diese Parzellen aber auch für die schon bebauten Grundstücke soll das Deckblatt Gültigkeit haben.

3. Verfahren

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Grundflächenzahl als dem Maß der Bodeninanspruchnahme bleiben erhalten. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Unter diesen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen

4. Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung

Die für die bestehenden und geplanten Bebauungen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

5. Umweltbericht

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes „WA – Am Dorfbach I“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

6. Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz). Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes „WA – Am Dorfbach I“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung von Festsetzungen eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war. Der Geltungsbereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Bauland festgesetzt. Die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert. Der Markt Untergriesbach geht deshalb davon aus, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen und damit Ausgleichspflichtigen Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ausgelöst werden. Auch hinsichtlich der weiteren Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima, Luft, Landschaftsbild und Wasserhaushalt ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu zusätzlichen Ausgleichspflichtigen Eingriff führen würden. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist damit kein Ausgleich notwendig.

7. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan „WA - Am Dorfbach I“ in der Fassung vom 23.08.1985 seine Gültigkeit.

8. Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

B) Änderung der Festsetzungen

Die Änderungen gelten im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 1.

Die Nummerierung ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan des Marktes Untergriesbach vom 23.08.1985

I. Textliche Festsetzungen:

0.2 Firstrichtungen

Firstrichtung die teilweise festgelegt ist, ist nicht zwingend einzuhalten

0.3 Gestaltung der baulichen Anlage:

A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf die Gebäudetiefe

- Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss

Zulässig nach 0.3 A

Max. 2 Vollgeschosse – Untergeschoss und Erdgeschoss

Dachformen: Satteldach, Walmdach,

Dachneigung: Satteldach = 20 - 35 Grad

Walmdach = 16 – 28 Grad

Wandhöhe: Talseits = 6,80m ab fertigem Gelände

Bergseits = 4,50 m ab fertigem Gelände

Dachdeckung: Falz- und Pfannendeckung

Dachfarbe: Ziegel, Betondachsteine in rot

B) Bei schwach geneigtem oder ebenem Gelände

- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Zulässig nach 0.3 B

Max. 2 Vollgeschosse – Erdgeschoss und ausgebautes

Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar sein)

Dachformen: Satteldach, Walmdach,

Dachneigung: Satteldach = 20 - 35 Grad

Walmdach = 16 – 28 Grad

Wandhöhe: 4,50 m ab fertigem Gelände

Dachdeckung: Falz- und Pfannendeckung

Dachfarbe: Ziegel, Betondachsteine in rot

Zusätzlicher Gebäudetyp:C) Bei schwach geneigtem oder ebenem Gelände

- Erdgeschoss und Obergeschoss

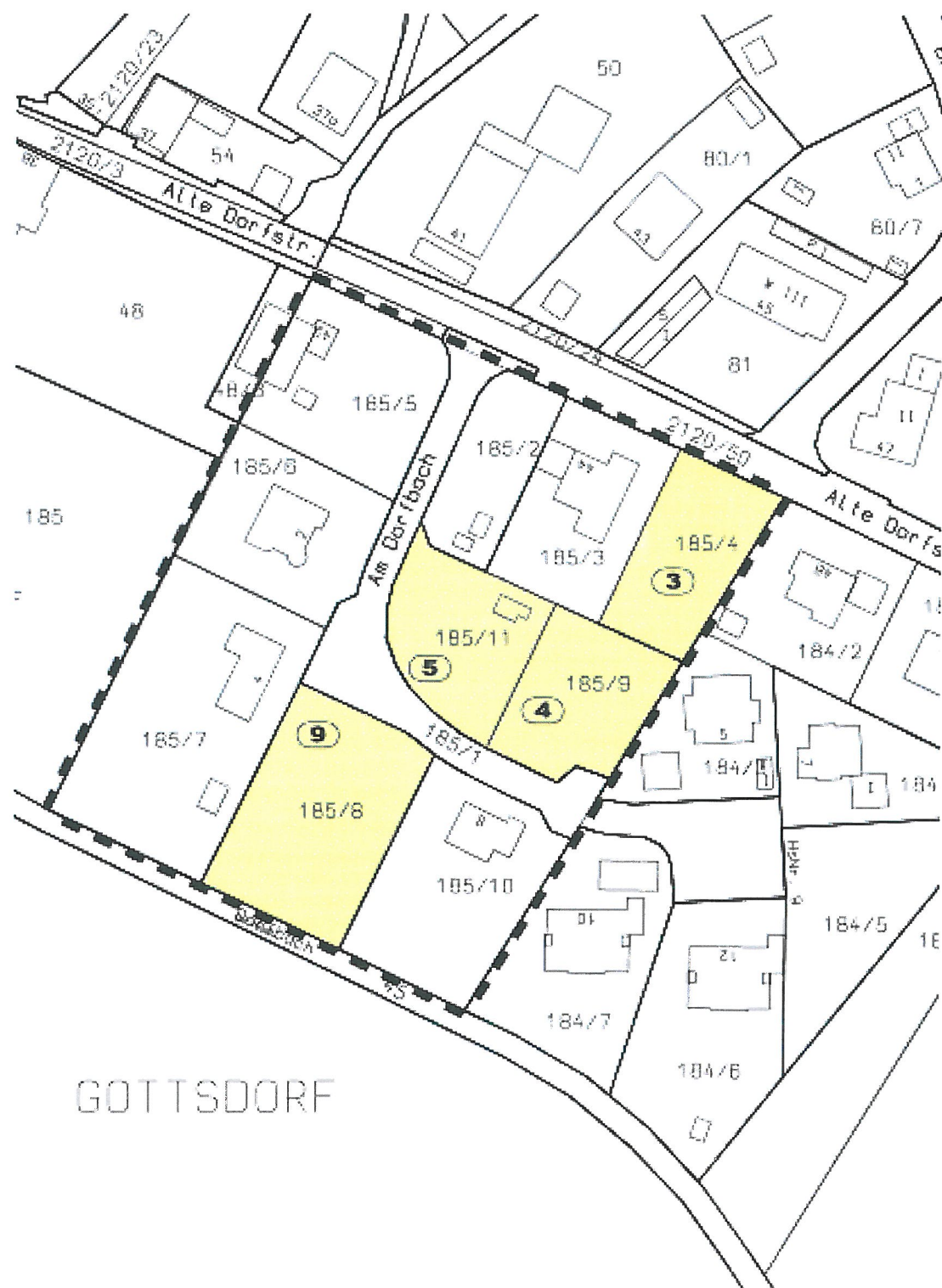
Zulässig nach 0.3 C

Max. 2 Vollgeschosse – Erdgeschoss und Obergeschoss
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar sein)Dachformen: Satteldach, Walmdach,
Dachneigung: Satteldach = 20 - 35 Grad
Walmdach = 16 – 28 GradWandhöhe: 6,80 m ab fertigem Gelände
Dachdeckung: Falz- und Pfannendeckung
Dachfarbe: Ziegel, Betondachsteine in rotGaragen, Carport und Nebengebäude:

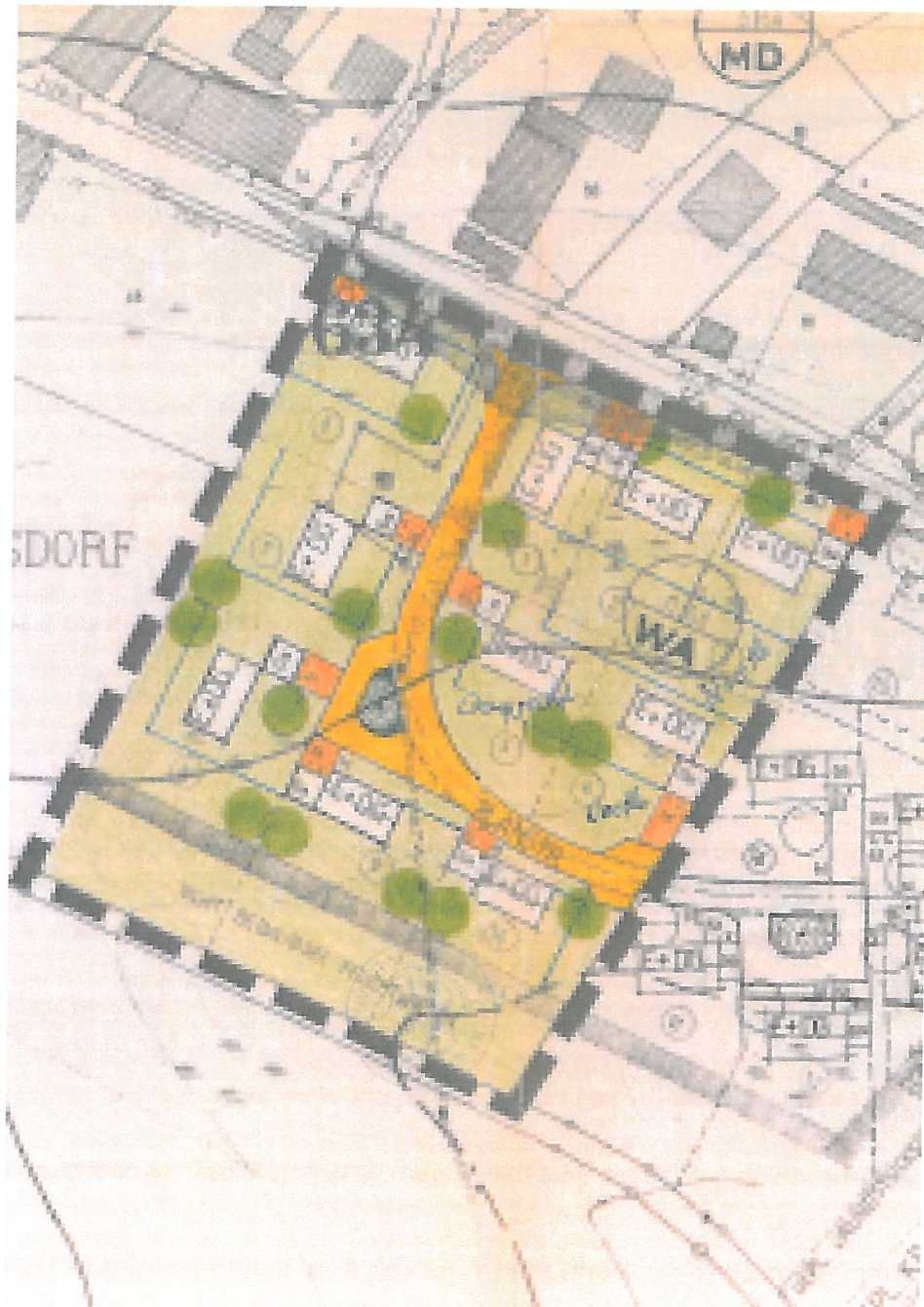
Die Dachformen der Garagen-, Carport- und Nebengebäude sollen dem Hauptgebäude angepasst werden.

Neben dem Satteldach (12-35 Grad) und Walmdach (12-28 Grad), sollen aber auch Pult- (8-25 Grad) und Flachdächer zugelassen werden.

Änderung BB - Plan – Deckblatt Nr. 1
Maßstab 1:1000



Bestehender BB-Plan – WA „Am Dorfbach I“



Verfahrensvermerke :

(Bebauungsplan WA – Am Dorfbach I" – Deckblatt 1)

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom **12.12.2018** die Aufstellung des Bebauungsplanes WA – „Am Dorfbach I" – Deckblatt Nr. 1 beschlossen und den vorgelegten Deckblattentwurf vom 10.12.2018 gebilligt.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **07.01.2019** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürger- und Fachstellenbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat für den Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „WA- Am Dorfbach I" – Deckblatt Nr. 1, vom **15.01.2019** bis **15.02.2019** stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat für den Bebauungsplan „WA- Am Dorfbach I" – Deckblatt Nr. 1, in der Zeit vom **15.01.2019** bis **15.02.2019** stattgefunden.

3. Beschluss zu Einwendungen und Anregungen:

Die Einwendungen und Anregungen der Fachstellen wurden mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **22.05.2019** behandelt.

4. Erneute Bürger- und Fachstellenbeteiligung:

Die erneute Bürger- und Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 a BauGB hat für den Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „WA- Am Dorfbach I" – Deckblatt Nr. 1, vom **24.07.2019** bis **21.08.2019** stattgefunden.

5. Satzungsbeschluss:

Die Marktgemeinde Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **26.08.2019** den Bebauungsplan „WA- Am Dorfbach I", Deckblatt Nr. 1, gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Endausfertigung vom **26.08.2019** als Satzung beschlossen.

6. Ausfertigung:

Untergriesbach, den 11.11.2019



A. Duschl

1. Bgm. Duschl

7. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am **11.11.2019** gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „WA- Am Dorfbach I", Deckblatt Nr. 1, tritt somit am **11.11.2019** in Kraft.

Untergriesbach, den 13.11.2019



A. Duschl

1. Bgm. Duschl

Der Bebauungsplan, „WA- Am Dorfbach I", Deckblatt Nr. 1, wird seit diesem Tag zu üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.