

Markt Untergriesbach



Bebauungsplan „*UNTERGRIESBACH - RÖHRNDL*“ *Deckblatt Nr. 16*

Planungsstand: 30.01.2017



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	7
C. Verfahrensvermerke	9
D. Anlagen	10

Entwurfsverfasser:

g|s  Architekten PartG mbB
engel grünberger schuster
architekten stadtplaner ingenieure

Marktplatz 5
94124 Büchlberg
Tel.: 08505 86693-0
Fax: 08505 86693-10
mail: office@gs-architekten.com

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) erlässt der Markt Untergriesbach folgende Satzung:

16. Änderung des Bebauungsplanes „Untergriesbach – Röhrndl“

Als Bebauungsplanänderung der Innenverdichtung gemäß §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB i. V. m. §13a Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren.

§ 1 Geltungsbereich

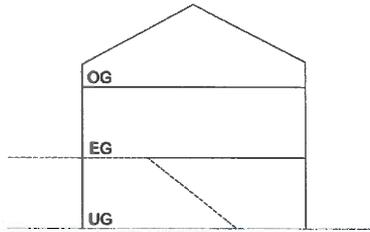
Auf das Grundstück Flurnummer 692/2 sowie 692/3 Gemarkung Untergriesbach erstreckt sich der Geltungsbereich des Deckblatts 16. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus § 4 dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

§ 3 Textliche Festsetzungen

- 0.3. Gestaltung der baulichen Anlagen
- 0.3 zu 2.7 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
 - A, Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50m und Mehr auf Gebäudetiefe
 - Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss (unverändert)
 - Hangbauweise Mit Erd-, Unter- und Obergeschoss
- 0.3.1 zu 2.2 1. Zulässig nach 0.3 A
 - 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang und 1 Obergeschoss
 - Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
 - Dachneigung: 27-37° Grad (Gilt nicht für Bestand)
 - Kniestock: Zulässig bis 150cm Höhe (OK Pfette)
 - Dachgauben: Zulässig, Abstand zum Ortgang mind. 2,00m
Ansichtsfläche max. 2,00m²
 - (unverändert)



Betreffend des Grundstückes :

3 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang und Dachgeschoss

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung: 27-37° Grad (Gilt nicht für Bestand)
Kniestock: Zulässig bis 150cm Höhe (OK Pfette)
Dachgauben: Zulässig, Abstand zum Ortgang mind. 1,50m
Ansichtsfläche max. 20,00m²

Anzahl der Wohnungen: Beschränkt auf die Flurnummer 693/3 sind max. 5 Wohneinheiten zulässig

- 0.4

Garagen und Nebengebäude

- 0.4.1 zu 15.3.2

Traufhöhe nicht über 6,00m talseitig (ohne Hanglage 3,00m).

Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum Ausgebildet werden (ohne Terrasse) **(unverändert)**

Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoss werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländebeziehungen es zulassen und keine tieferen Einschnitte als Max. 1,50m erforderlich sind.

Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt Darzustellen. **(unverändert)**

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten. (Gleiche Dachform). Ein Abschleppen der Dachfläche zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig. **(unverändert)**

Ergänzend zu den Vorschriften der BayBo dürfen Garagen bis 1,50m zur Grundstücksgrenze hin errichtet werden. **(unverändert)**

- 0.5

Stellplätze:

- 0.5.1

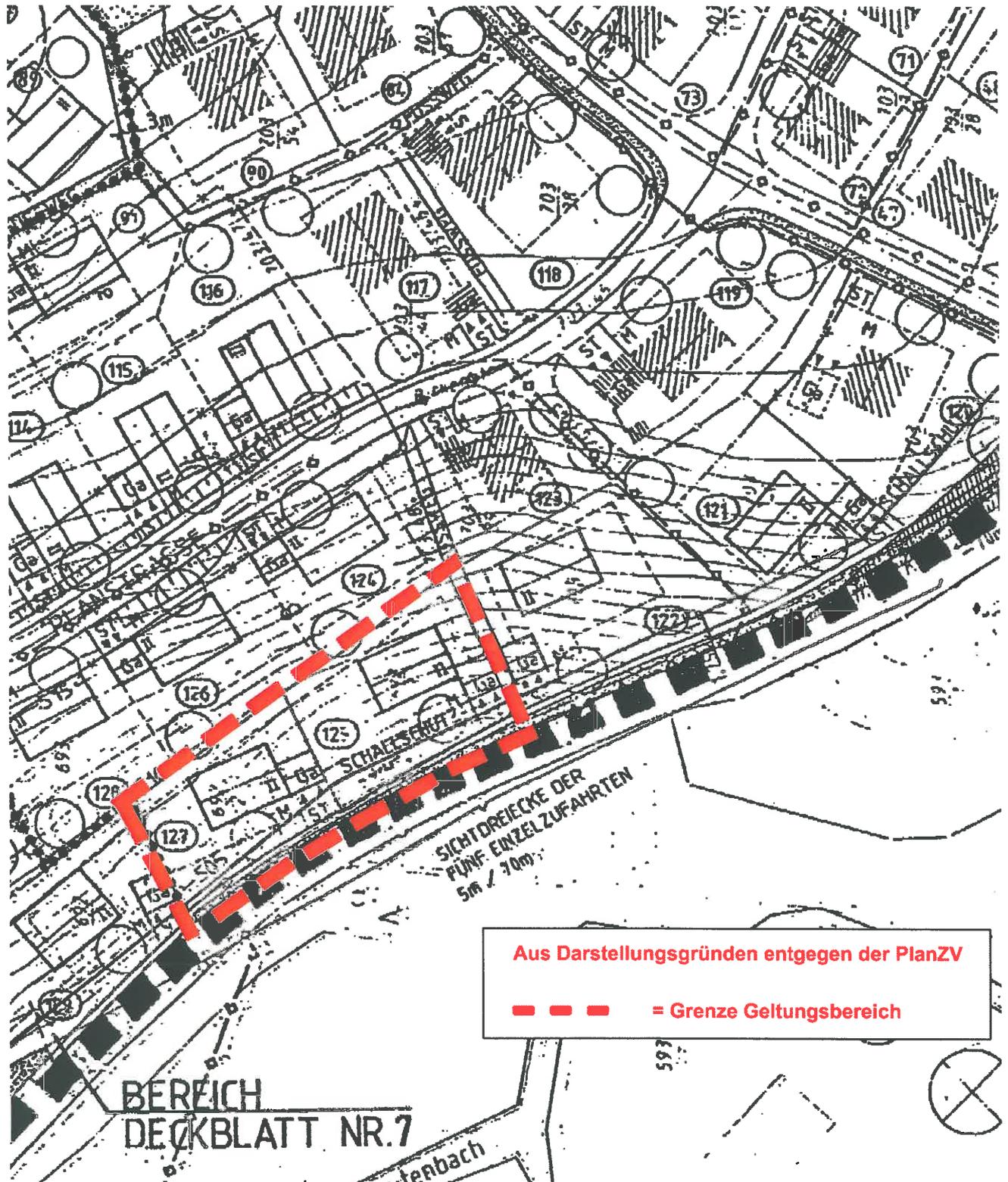
Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung zwei Stellplätze zwingend erforderlich **(unverändert)**

Pro Wohnung sind 2 Stellplätze zwingend vorgeschrieben, die Errichtung von Stellplätzen (unüberdacht) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Jedoch nicht im Bereich der vorhandenen Baum- und Heckeneingrünung.

Die weiteren textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Untergriesbach - Röhndl“ vom 07.03.1962, zuletzt geändert durch Deckblatt Nr. 15 vom 14.08.2015, bleiben unberührt.

§ 4
Planliche Festsetzungen
(Originalplanung: Zeichenerklärung unter Punkt 2 ff.)

Deckblatt 26 Maßstab 1:1000



Es gelten die Planzeichen des Originalplans. Da der Originalplan jedoch nicht digital vorliegt, müssen bei der Farbgebung wie auch bei den Signaturen grafische Abweichungen hingenommen werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Untergriesbach, den **08. Juni 2017**

Markt Untergriesbach



H. Duschl

Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

B. Begründung

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom **26.10.2016** beschlossen, den Bebauungsplan „Untergriesbach - Röhrndl“ im Bereich der Flurnummer 692/3 (Bg.-Kainz-Str. 14) mittels Deckblatt Nr. 16 im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Die Parzelle ist derzeit mit einem Einfamilienhaus, sowie einer Garage bebaut.

Es ist geplant, im Rahmen einer Innenverdichtung die beiden Einzelgrundstücke (Flurnummer 692/2, sowie 692/3) zusammenzufassen. Der Bestand soll ertüchtigt und umgebaut werden.

Durch Umbaumaßnahmen sollen Haupt- und Nebengebäude (ehemalige Garage) für die Unterkunft von Asylbewerbern zur Verfügung gestellt werden.

Da im Zuge der zuletzt gestiegenen Asylbewerberzahlen die Nachfrage nach Wohnraum stark gestiegen ist und der Bedarf einer verdichteten Bebauung gegeben ist, hat sich die Gemeinde Untergriesbach entschieden, die Planung von verdichteten Wohnformen weiterzuentwickeln.

Anstelle des bestehenden Einfamilienhauses soll das Grundstück/bestehende Bauwerk mitsamt Nebengebäude (Garage) umgebaut werden.

Es sollen 5 Wohnungen (3 Wohnungen Hauptgebäude, 2 Wohnungen ehem. Garage) erstellt werden.

Durch die Umbaumaßnahmen wird eine eventuelle Nachnutzung der Wohnungen, auch von sich nicht im Asylverfahren befindlichen, oder nicht Asylsuchenden, ermöglicht.

Lt. §13a, Abs. 1 (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Fachstellen wurden bereits im Vorfeld mit eingebunden.

2. Bauleitplanung, Verfahren

Grundlage der Änderung ist die Nachverdichtung. Gem. § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB ist das Ziel und der Zweck die Schaffung von mehr Wohnraum als dringender Bedarf sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Es ergeben sich durch diese vom Gesetzgeber propagierte Innenverdichtung keine negativen Einwirkungen auf die umliegende Bebauung. Zumal weder die Grundfläche, noch die Kubatur des Baukörpers, wesentlich erhöht wird.

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze können in ausreichender Zahl auf dem großen Baugrundstück nachgewiesen werden, welches durch das Verschmelzen der beiden Grundstücke entsteht.

Der § 1 Abs 5 BauGB besagt: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 Abs. 1 BNatSchG sind in Verbindung mit der Änderung des Bebauungsplanes „UNTERGRIESBACH – RÖHRNDL Deckblatt Nr. 16“ nicht über das bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartende Maß hinaus ableitbar.

Auf der Bauparzelle wird der vorhandene Baumbestand und Hecken-Bewuchs erhalten.

In den Randbereichen werden sämtliche Gehölzstrukturen erhalten bleiben.
Sämtliche Bauwerke werden in der äußeren Form und Grundfläche erhalten und nicht maßgeblich verändert.
Mithin erübrigt sich die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB.

4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Durchführung einer Umweltprüfung ließe kein Ergebnis erwarten, welches mit erheblichen Umweltauswirkungen gegenüber der bestehenden Planung einherginge. Die Änderung erstreckt sich lediglich auf die Anordnung von zwei Gebäuden (Haupt- und Nebengebäude, wie im Bestand vorhanden) in flächensparender (verdichteter Bauweise) gegenüber einer Bebauung mit Einzelgebäuden. Zudem ist aus energetischer Sicht eine kompakte Bauweise einer lockeren Bebauung zu bevorzugen.

Nach Auffassung der Gemeinde beinhaltet die aktuelle Planung zwar eine höhere Dichte in Art und Maß der bisherigen Nutzung, jedoch nicht in der Bebauung.
Durch die Verschmelzung der beiden Grundstücke wird darüber hinaus eine niedrigere Grundflächen- u. Geschossflächenzahl, sowie Baumassenzahl, wie im Bestand vorhanden, erreicht.
Somit wird aufgrund der Maßgabe eine flächensparende Bauweise und nicht zuletzt auch aus umweltpolitischen Gründen eine Nachverdichtung in bestehenden Baugebieten als sinnvoll erachtet und ist einer Ausweisung von zusätzlichen Neubauf Flächen zu bevorzugen.

C. Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **26.10.2016** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen und gebilligt.
2. Der Beschluss wurde am **21.12.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung der Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom **21.12.2016** bis **27.01.2017** stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **29.12.2016** bis **27.01.2017** beteiligt.
5. Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **30.01.2017** die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom **30.01.2017** festgestellt

Untergriesbach , den **08. Juni 2017**

Markt Untergriesbach



Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



6. Die Änderung des Bebauungsplans wurde am **28.02.2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **28.02.2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungs-plan-Änderung ist damit in Kraft getreten.

Untergriesbach , den **08. Juni 2017**

GEMEINDE UNTERGRIESBACH

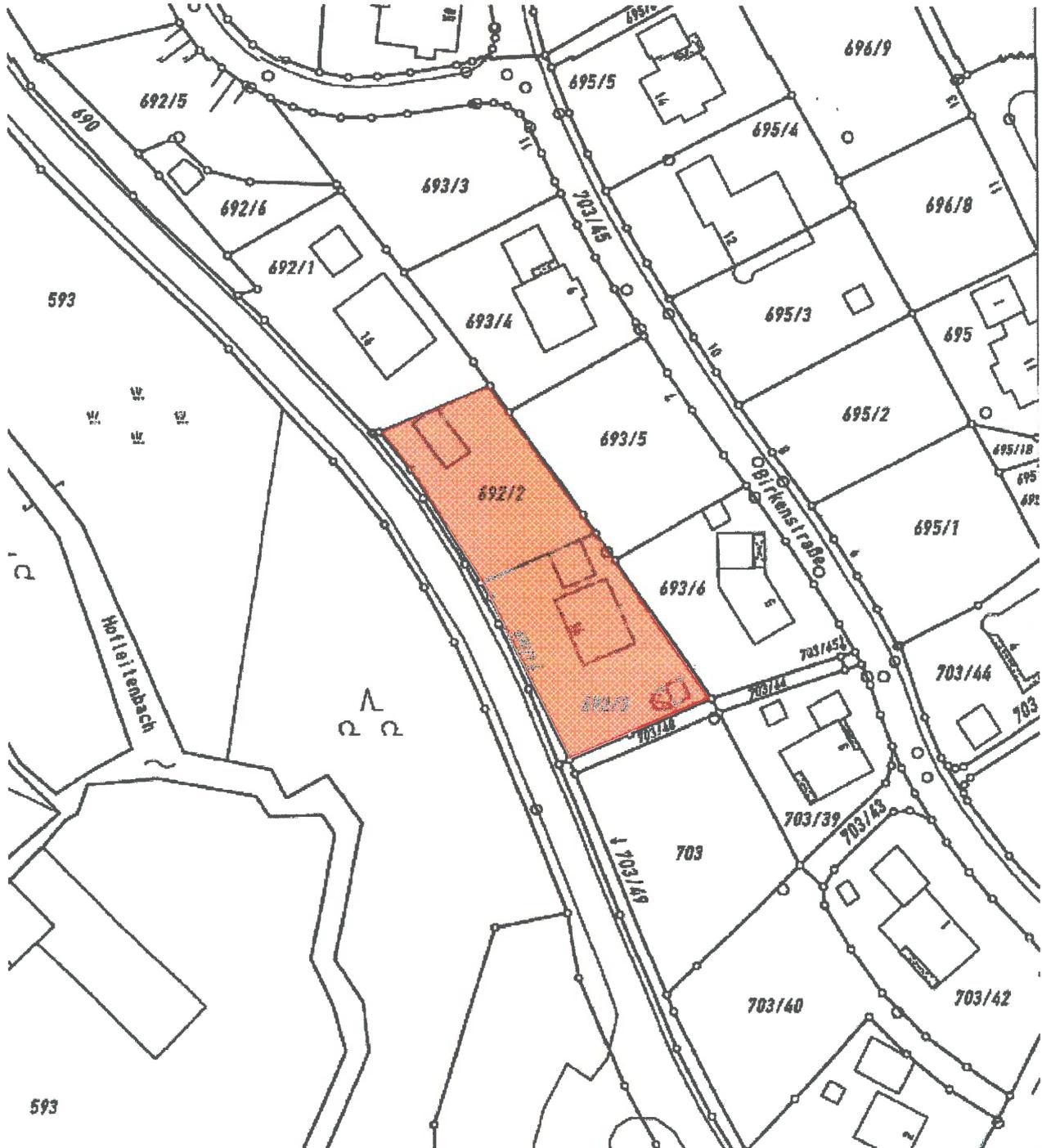


Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1: Lageplan M 1 : 1000



Anlage 2: Luftbild ohne Maßstab



Anlage 3: Ausschnitt gültiger Bebauungsplan „Untergriesbach - Röhrndl“ Deckblatt 15 ohne Maßstab

