



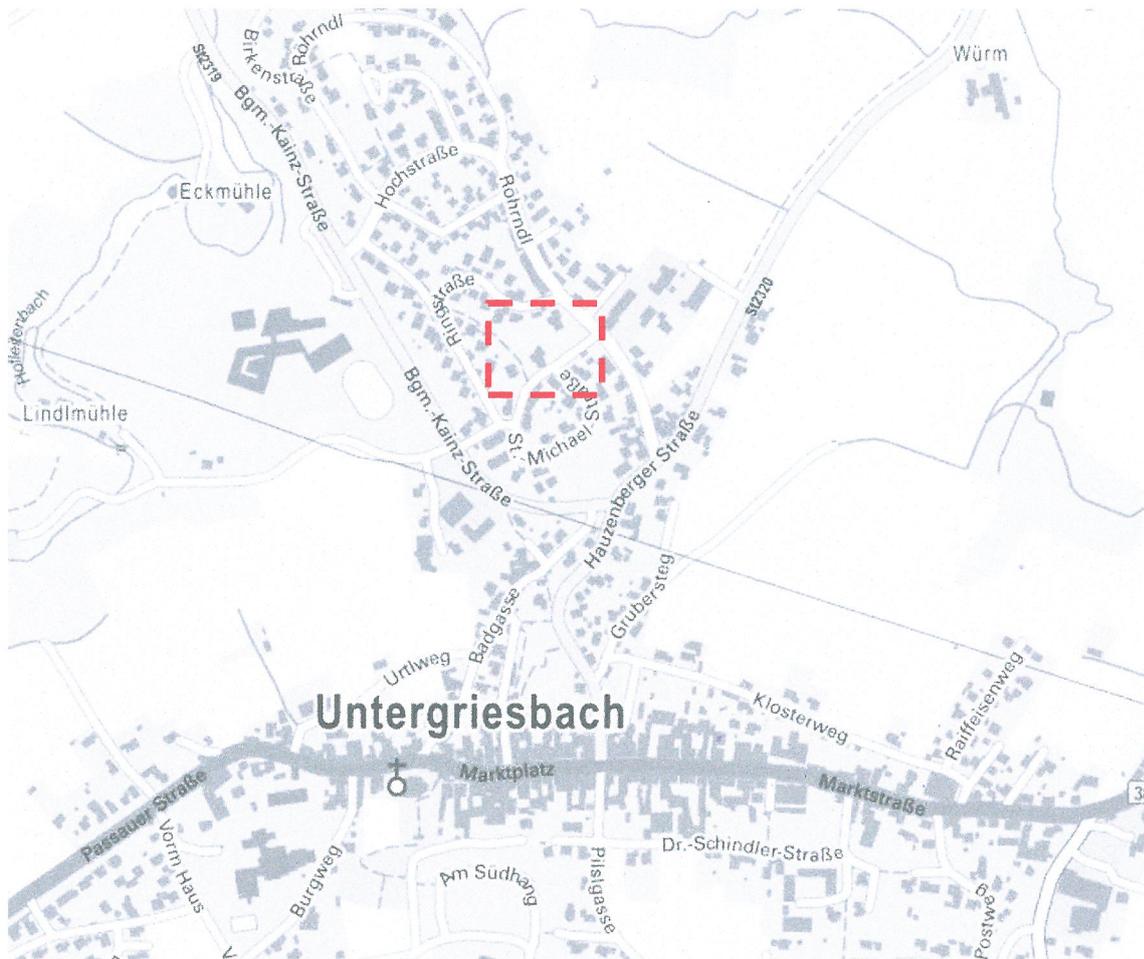
Markt Untergriesbach

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Röhrndl Deckblatt 19

Begründung

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Index	Nr.	2581.Begr
a	06.06.18	ha
b	08.10.18	ha
c	25.05.20	ha

G+2S

GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e

94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf, Perlasberger Straße 3. fon 0991/382308
Büro Passau 94036, Heuwinkel 1. fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung	4
3	Erschließung	6

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der Markt Untergriesbach möchte den Bebauungsplan „Röhrndl“ durch Deckblatt 19 ändern. Anlass ist die Erweiterung der Baugrenzen auf Fl.Nr. 719/86. Auf einem bestehenden Parkplatz sollen 7 Wohneinheiten entstehen. Die Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf diese Flurnummer.

2 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung

Der Bebauungsplan „Röhrndl“ wird auf Fl.Nr. 719/86 geändert, um den Bau von weiteren 7 Wohneinheiten zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Fl.Nr. 719/86. Im Bereich eines bestehenden Parkplatzes wird ein neues Baufenster festgesetzt. Zudem werden als Dachformen auch Flach- und Pultdach zugelassen mit einer Neigung von maximal 6°. Außerdem wird eine Festsetzung zu Abstandsflächen ergänzt. Abstandsflächen sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 zu bemessen. Die Einhaltung der Abstandsflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Der Stellplatzschlüssel wird für Mehrfamilienhäuser reduziert. Für Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs sind pro Wohnung 1,5 Stellplätze erforderlich. Dies ist damit zu begründen, dass günstige Sozialwohnungen entstehen sollen. Eine Tiefgarage wäre teuer, wenn die Kosten auf die Bewohner umgelegt werden müssten, könnten keinesfalls Sozialwohnungen entstehen. Zudem ist geplant, dass 7 Wohneinheiten mit je 60 m² entstehen sollen. Für 1 bis maximal 2 Bewohner je Wohneinheit ist ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohnung vollkommen ausreichend. Gerade auch im Hinblick darauf, dass Bewohner mit einem Wohnberechtigungsschein meistens kein Auto besitzen.

Vom Stellplatzschlüssel mit 1,5 ausgenommen sind bestehende genehmigte Wohnungen, hier gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung. Die Wohnungen wurden mit einem Stellplatzschlüssel von 1,0 genehmigt. Auch hierbei handelt es sich um Sozialwohnungen. Derzeit besitzen von 12 Mietern lediglich 5 ein Auto.

Die Einhaltung des Stellplatzschlüssels ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Nach Art. 7 Abs. 2 BayBO ist ab 3 Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen. Das gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnungen nicht erforderlich ist. Im Bebauungsplan ist im Nordwesten des Geltungsbereichs ein Spielplatz festgesetzt. Zudem sind die Wohnungen mit einer Fläche von 60 m² je Wohneinheit für 1-2 Personen-Haushalte gedacht und für Familien eher ungeeignet.

Alle anderen Festsetzungen haben weiterhin Bestand. Die Änderungen beziehen sich nur auf den Geltungsbereich von Fl.Nr. 719/86.

Denkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsbereich liegt im Naturraum D 63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit Ilz-Erlau-Hügelland. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald.

Die Festsetzungen zur Eingrünung und Durchgrünung bleiben weiterhin bestehen, es ist ein Hausbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Die Bäume Hainbuche, Vogel-Kirsche, Vogelbeere und Speierling werden als zu pflanzende Arten ergänzt. Eine Mindestpflanzqualität von Bäumen als Hochstamm 3xv. mb 16-18 wird festgesetzt.

3 Erschließung

Die Erschließung von Fl.Nr. 719/86 erfolgt weiterhin über die Ringstraße.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das bestehende Trinkwassernetz des Baugebietes „Röhrndl“.

Die Entwässerung erfolgt über das bestehende Netz des Wohngebietes.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz des Marktes.

Der Anschluss an das Strom- und Telekommunikationsnetz erfolgt ebenfalls an das Netz im Wohngebiet „Röhrndl“.

Planverfasser

Passau, den 19.06.2020



Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Markt Untergriesbach

Untergriesbach, den ...07. JULI 2020.....



Hermann Duschl (1. Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Der Markt Untergriesbach erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diese Änderung des Bebauungsplanes als

SATZUNG

E	25.05.20	3. Entwurf	ha
D	09.10.18	2. Entwurf	ha
C	06.06.18	Entwurf überarbeitet	ha
B	03.05.18	Entwurf	sp
A	23.04.18	Vorentwurf	sp

NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON
-----	-------	------------------	-----

NOTIZEN

PLANGRUNDLAGE:

PROJEKT / VORHABEN
Bebauungsplan Untergriesbach - Röhrndl
Deckblatt Nr. 19

DFK Stand:

Mar 2016

PLANUNGSTRÄGER / BAUHERR

Markt Untergriesbach

ADRESSE

PLANINHALT

Passau, den 19.06.2020


Spörl (Planverfasser)

G+2S
GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e
94469 Deggendorf, Böhmerwaldstraße 42. fon 0991/4028 fax 4633
Bauleitung: Deggendorf . Perlasberger Straße 3 . fon 0991/382308
Büro Passau 94036 . Heuwinkel 1 . fon 0851/490 797 66
email: info@gs-landschaftsarchitekten.de

PROJEKTNUMMER 2581 INDEX s. oben

DATUM DATEINAME 2581.vwx

DRUCK DATUM PLAN-NR:

PLANGRÖSSE 0,59/0,297

MASSTAB 1:1000

GEZEICHNET GEPRÜFT

2581.1

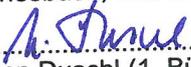
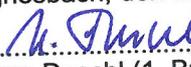
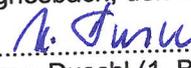
Untergriesbach, den 07. JULI 2020


Herrmann Duschl, Erster Bürgermeister

SEITE

1

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Marktrat hat in der Sitzung vom 25.10.2017 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 06.06.2018 hat mit Anschreiben vom 9.07.2018 bis Frist zum 17.08.2018 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 06.06.2018 hat in der Zeit vom 18.07.2018 bis 17.08.2018 stattgefunden.
- 4 Zu dem 1.Entwurf in der Fassung vom 08.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2018 bis 22.01.2019 beteiligt.
- 5 Der 1.Entwurf in der Fassung vom 08.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2018 bis 22.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- 6 Zu dem 2.Entwurf in der Fassung vom 25.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 02.06.2020 beteiligt.
- 7 Der 2.Entwurf in der Fassung vom 25.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2020 bis 02.06.2020 öffentlich ausgelegt.
- 8 Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktrats vom 10.06.2020 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.05.2020 als Satzung beschlossen.
 Untergriesbach, den 07. JULI 2020

 Hermann Duschl (1. Bürgermeister)
- 9 Ausgefertigt
 Untergriesbach, den 07. JULI 2020

 Hermann Duschl (1. Bürgermeister)
- 10 Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 08. JULI 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Untergriesbach, den 08. JULI 2020

 Hermann Duschl (1. Bürgermeister)

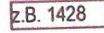
ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN FESTSETZUNGEN



Nutzungsschablone

- | | | |
|---|-------|---|
| WA | 1.1.3 | Allgemeines Wohngebiet (§4 Abs. 1-3 BauNVO |
| z. B. 1.1 | 2.1 | GFZ - Geschossflächenzahl (Höchstzulässig) |
| z. B. 0,4 | 2.5 | GRZ - Grundflächenzahl (Höchstzulässig) |
| z. B. IV | 2.7 | Zahl der oberirdischen Geschosse als Höchstgrenze |
| O | 3.1 | Offene Bauweise |
|  | 3.4 | Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
|  | 15.12 | Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs |
|  | 15.13 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Baugebiet |

HINWEISE

-  z.B. 1428 Flurstücksgrenze, Flurnummer
-  Höhengrichtlinie
-  Gebäude geplant
-  Gebäude bestehend
-  gepl. Grundstücksgrenze Vorschlag
-  Baumpflanzungen gem. Text
-  Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNG (soweit geändert oder ergänzt)

- 0.3.1 zu 2.2 Flachdach und Pultdach bis zu 6° sind auch zulässig.
- 0.3.2 Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 unbeschadet der Absätze 6, 8, 9 BayBO zu bemessen.
- 0.5 Bei Mehrfamilienhäusern sind pro Wohnung 1,5 Kfz-Stellplätze zwingend zu errichten, davon ausgenommen sind bestehende genehmigte Wohnungen innerhalb des Geltungsbereichs, hier gilt ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohnung.
- 0.7.1 Pflanzgebot: Als Bäume sind auch Hainbuche, Vogel-Kirsche, Vogelbeere, Speierling zulässig.
 Mindestpflanzqualität: Bäume als Hochstämme 3xv. mb 16-18

ÜBERSICHTS-LAGEPLAN M 1:5000



PLANZEICHNUNG M 1:1000

