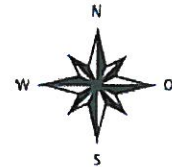


MARKT UNTERGRIESBACH

BEBAUUNGSPLAN UNTERGRIESBACH WEST ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DECKBLATT NR. 1

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



Östlich: Landwirtschaftliche Fläche / bestehende Bebauung
Südlich: Landwirtschaftliche Fläche
Westlich: Landwirtschaftliche Fläche / bestehende Bebauung
Nördlich: bestehende Bebauung

Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Entwurf vom : 26. August 2013

Endausfertigung vom: 22. Januar 2014

Entwurfverfasser:

Arch. Dipl.-Ing. Georg Rischka
Architekturbüro Rischka
Dr.-Schindler-Straße 9
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593/938621
Fax: 08593/938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de

Markt Untergriesbach
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Hermann Duschl

04. Aug. 2014

(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zum Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplans „Untergriesbach West – Änderung und Erweiterung“

1. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung vom **26.08.2013** die Änderung des Bebauungsplans „Untergriesbach West – Änderung und Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.09.2013** ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange:

Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Untergriesbach West – Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom **26.08.2013** einschließlich Begründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 Alt. 1 BauGB in der Zeit vom **10.10.2013** bis **08.11.2013** beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans „Untergriesbach West – Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom **26.08.2013** wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BauGB in der Zeit vom **01.10.** bis **04.11.2013** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **25.09.2013** ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzungsbeschluss:

Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom **22.01.2014** den Bebauungsplan „Untergriesbach West – Änderung und Erweiterung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **22.01.2014** als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den 04.08.2014


.....
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



5. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Untergriesbach West – Änderung und Erweiterung“ wurde am **20.02.2014** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Untergriesbach, den 04.08.2014


.....
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



Markt Untergriesbach, Bebauungsplan Untergriesbach-West

Änderung und Erweiterung Deckblatt Nr. 1

MI Hotel

Endausfertigung vom 22.01.2014

Begründung und Erläuterung

1. Anlass zur Änderung:

Der Markt Untergriesbach hat westlich der Grund- und Mittelschule den Bebauungsplan Untergriesbach-West mit der Feststellung von verschiedenen genutzten Flächen festgesetzt. Auf dem Flurgrundstück Nr. 1197 am Sonnenweg ist ein Mischgebiet mit der Nutzungsbeschränkung für ein Hotel dargestellt.

Dieses vor benannte Grundstück, das direkt am „Sonnenweg“ anliegt, wird über diesen „Sonnenweg“ im Norden (Fl.-Nr. 1046) erschlossen.

Auf diesem Grundstück ist derzeit ein Gastronomie- und Hotelbetrieb vorhanden.

Im Flächennutzungsplan des Marktes Untergriesbach ist südlich dieses Plangebietes eine Umgehungsstraße, die sogenannte „Südumgehung“, eingetragen und somit für die Planungen des Marktes Untergriesbach verbindlich.

Für diese Umgehungsstraße ist eine anbaufreie Zone von 40 m zum künftigen Fahrbahnrand festgelegt.

An dieser anbaufreien Zone ist die bisherige Lage der Gastronomie- und Hotelanlage orientiert und bestimmt.

Um die Attraktivität der Anlage zu erhöhen, aber insbesondere um den künftigen Betrieb der Hotelanlage zu festigen, will der Betreiber, der auch Inhaber der Anlage ist, einen Erholungs- und Wellnessbereich dazu errichten.

Für diese Erweiterung können nach den bisher durchgeführten Planungen aber nur die Flächen im Süden der Hotelanlage herangezogen werden.

Dadurch wird aber die Bebauung in die von einer Bebauung frei zu haltenden Zone hineingerückt.

Um aber die Weiterentwicklung des Gastronomie- und Hotelbetriebes zu unterstützen, will der Markt Untergriesbach diesen Bebauungsplan in kleinem Umfang ändern.

Dabei soll der Geltungsbereich im Süden der Fl.-Nr. 1197 und der Fl.-Nr. 1197/2 geringfügig nach Süden hin verschoben werden.

Durch entsprechende Darstellungen und Beschreibungen in der Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen sind gezielte Nutzungsbeschränkungen für diesen Bereich festgesetzt.

4. Auswirkungen:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Da es sich aber um eine Änderung der Baugrenzen für eine Erweiterung der Bauflächen auf diesem Grundstück mit einem durchzuführenden Bauantragsverfahren handelt, ist die geplante künftige Nutzung mit der Erweiterung nur denkbar, wenn diese Bauflächen in einem Änderungsverfahren in die Bauflächen einbezogen werden.

Dabei sind im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 1 zulässige Nutzungen festzusetzen, um die Planungsziele festigen und absichern zu können.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Fachbehörden ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

Der § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB und das LEP-Ziel 3.1 – Flächensparen - mit der darin geforderten flächensparenden Planung bei Siedlungs- und Erschließungsformen wird durch diese Änderung nicht berührt.

5. Angaben zur Erschließung

Die straßenmäßige Erschließung ist durch den Sonnenweg, an dem das Plangrundstück direkt anliegt, sichergestellt; die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über den ebenfalls vorhandenen Anschluss dieses Sonnenweges an die sogenannte „Südumgehung“.

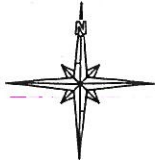
Die Wasserversorgung ist weiterhin durch die Übernahme des bisherigen Anschlusses an die vorhandene örtliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Untergriesbach gegeben.

Die Löschwasserversorgung ist durch die im gesamten Bereich des Marktes Untergriesbach vorhandene Löschwasserversorgung mit Ausstattung von Über- und Unterflurhydranten gewährleistet.

Die Parzelle ist mit den Flächen im Gesamt-Abwasserkonzept des Marktes Untergriesbach erfasst; die Anschlüsse an das öffentliche Abwasserkanalsystem sind vorhanden.

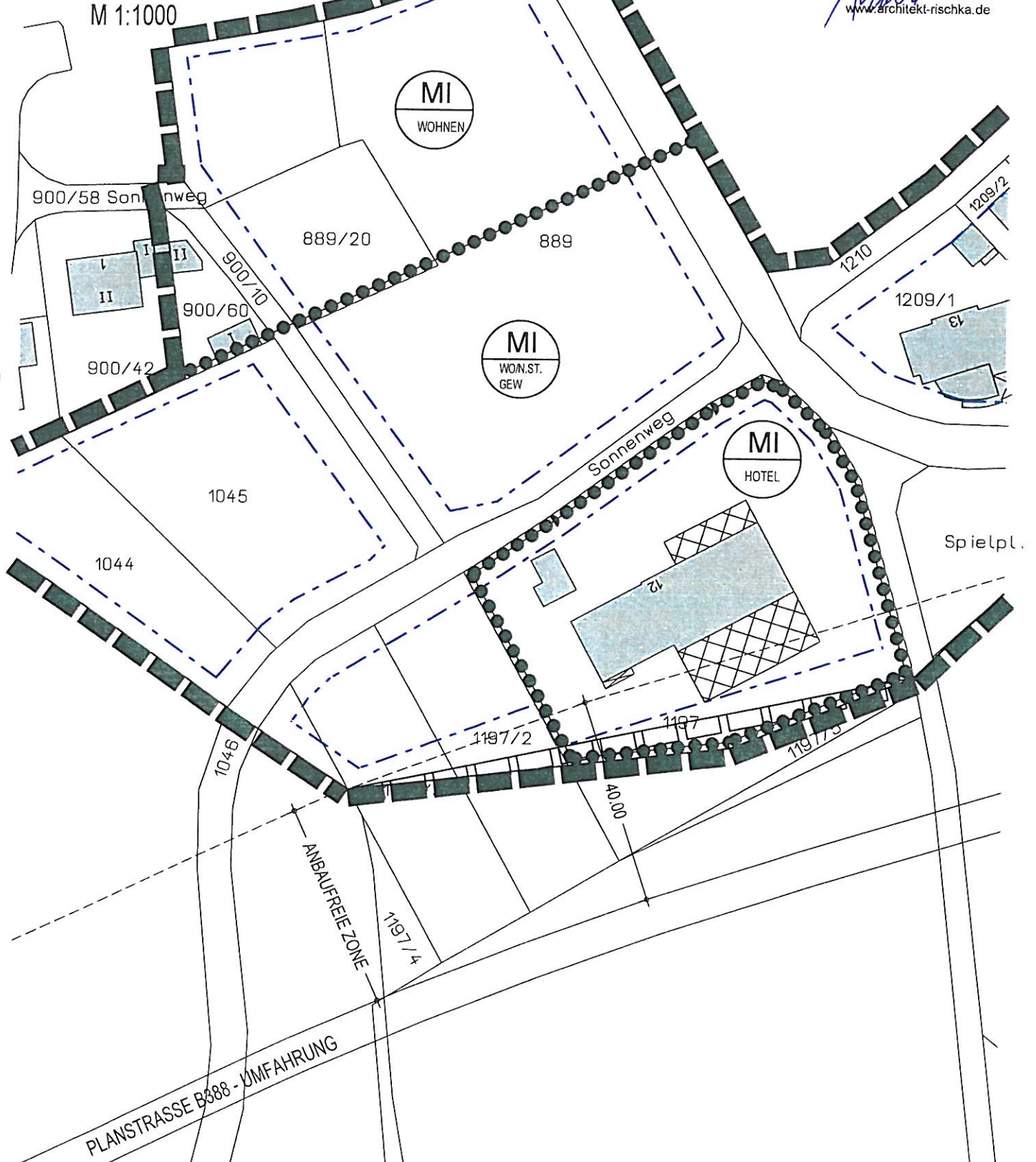
Die Stromversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich durch das Energieversorgungsunternehmen e.on sichergestellt.

Die Telefonanschlüsse durch die deutsche Telekom AG sind vorhanden und in das überregionale Versorgungsnetz der deutschen Telekom eingebunden.



M 1:1000

ARCHITEKTURBÜRO
GEORG RISCHKA
DR. SCHINDLER-STR. 9
94107 UNTERGRIESBACH
TEL: 08593/936621
FAX: 08593/936622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de



BEUUNGSPLAN UNTERGRIESBACH WEST ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

DECKBLATT NR. 1

ENDAUSFERTIGUNG VOM 22. JANUAR 2014

MARKT UNTERGRIESBACH
VERTR. D. 1 BÜRGERMEISTER HERMANN DUSCHL

1. Textliche Festsetzung und Grünordnung

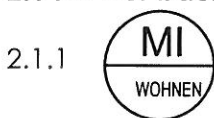
Die textlichen Festsetzungen, Vorgaben zum Bebauungsplan und die Vorgaben zur Grünordnung werden mit dieser Änderung durch Deckblatt Nr. 1 nicht geändert und bleiben erhalten und festgesetzt.

2. Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen und Hinweise

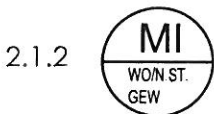
Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

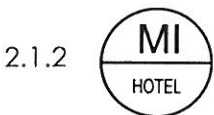
2.1 Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet (§6 Abs. 1 – 3 BauNVO)



Mischgebiet für Wohnbebauung



Mischgebiet für Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe



Mischgebiet für Hotelbebauung
Einschränkung siehe Pkt. 2.3.7

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

2.2.1 0,4 Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

2.2.2 0,8 Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)

2.3 Sonstige Planzeichen

2.3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches – Deckblatt Nr. 1

2.3.2 Geltungsbereich Bebauungsplan Untergriesbach West Änderung und Erweiterung

2.3.3 Baugrenze

2.3.4 1045 Flurnummer

2.3.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.3.6 Gebäude Bestand