



# BEBAUUNGSPLAN „GERMANNSBERG I“ DECKBLATT 23

GEMEINDE BÜCHLBERG

LANDKREIS PASSAU

## PLANUNGSSTÄNDE:

ENTWURF Architekt Erwin Seidl 10.05.2019

---

ÄNDERUNG /ERGÄNZUNG 19.09.2019

---

SATZUNGSBESCHLUSS 19.09.2019

---



# BEBAUUNGSPLAN „GERMANNSBERG I“ DECKBLATT 23

## VERFAHRENSVERMERK

1. Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.06.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Germannsberg I“ mittels Deckblatt Nr. 23 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2019 bis 12.08.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Ab. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2019 bis 26.08.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2019 als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den 19.09.2019

  
.....  
(Marold, 1. Bürgermeister)



5. Ausgefertigt

Büchlberg, den 19.09.2019

  
.....  
(Marold, 1. Bürgermeister)



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 15.10.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Büchlberg, den 15.10.2019

  
.....  
(Marold, 1. Bürgermeister)



# A. SATZUNGSÄNDERUNG

Nach den Vorschriften des BauGB § 13 hat die Gemeinde Büchlberg ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Germansberg I“ aus dem Jahr 1972 mit dem Deckblatt 23 mit folgender Satzungsänderung beschlossen:

## § 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung betrifft die Parzelle mit der Nummer 26 des Bebauungsplanes „Germansberg I“. Die Parzelle ist nach den Unterlagen des Vermessungsamtes mit den Flurnummern 266 und 266/13 der Gemarkung Nirsching im amtlichen Liegenschaftsverzeichnis geführt. Der Bebauungsplan im Maßstab 1:1000 mit den Darstellungen der Parzellenummer, der Einzeichnung der neuen Baugrenzen, der Standorte für Garagen und Stellflächen sowie der Angabe der zulässigen Geschosse ist Bestandteil der Satzung. (Anlage 2). Zur Information ist mit Anlage 1 ein Auszug aus dem Bebauungsplan vor Änderung beigelegt.

## § 2 TEXLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DER BEBAUUNG

Neben den nachfolgenden Änderungen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Germansberg I“ weiterhin gültig. Geändert werden die Festsetzungen wie folgt:

### 0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.21 zu 2.1	Dachform:	Satteldach 17° - 28° Pulldach 5° – 20°
	Traufhöhe:	Firstrichtung ist frei wählbar
	Wird ersetzt durch	
	Wandhöhe ab Urgelände:	talseits max. 8,00 m bergseits max. 7,00 m

### 0.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO, Stand 2019. Abweichende Abstandsflächen nach Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO. werden nicht festgesetzt.  
Wandhöhen der Garage werden nicht festgesetzt.  
B) alle Dachformen nach 0.21 zulässig

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### 0.4 DACHEINDECKUNG

Zulässig sind auch Blecheindeckungen

B) Farben: zulässig auch anthrazit und naturrot.

#### 0.5 EINFRIEDUNGEN

##### Zaunarten

Zulässig sind auch Metallzäune, Gabionen und Mauern.

Höhe jeweils maximal 1,50 m.

#### 0.6 Geländeabgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

richten sich nach Art. 57 BayBO, und sind innerhalb der Baugrenzen bis 2,00 m Höhe mit einer Bepflanzung für eine bessere Einbindung in das Landschaftsbild zulässig.

Als Stützmauern werden Winkelstützmauern, Natursteinmauern und Gabionenwände zugelassen.

#### 13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Es sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Abweichende Abstandsflächen nach Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO. werden nicht festgesetzt.

## **B. BEGRÜNDUNG**

### **LAGE**

Die Parzelle befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes „Germansberg I“. Sie ist derzeit unbebaut. Sie besteht aus 2 Flurnummer (266 und 266/13) ist, abgemarkt und amtlich vermessen. Die Flächengröße beträgt 1294 m<sup>2</sup>. Das Gelände neigt sich in südwestliche Richtung. Um barrierefreien Zugang in das EG zu erreichen muss die Zufahrt über Hanggasse erfolgen.

Damit der Bauherr die Sonnenenergie besser nutzen kann, soll das Gebäude möglichst nah an die Nordseite gesetzt werden.

### **GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Parzelle 26 mit der Flurnummer 266 und 266/13

### **BAUGRENZEN**

Durch die Verschiebung der Baugrenzen nach Norden kann das zu planende Gebäude Sonnenenergie (passiv und aktiv) besser nutzen und besonnte Freiflächen sind besser möglich.

## ZIEL DER ÄNDERUNGEN

Der mehr als 40 Jahre alte Bebauungsplan entspricht in einigen Punkten nicht mehr dem aktuellen Stand der Vorstellungen von zeitgemäßem und nachhaltigem Bauen. Für ein konkretes Bauvorhaben, ein erdgeschossiges Wohngebäude mit UG, schwellenfreies Wohnen auf einer Ebene soll durch die Anpassung die Grundlage in Form und Grundstücksnutzung geschaffen werden. Dies dient dem Ziel vorrangig bestehende, unbebaute Grundstücke zu nutzen, ohne neues Bauland ausweisen zu müssen.

Die Änderungen berühren den generellen Gebietscharakter als Allgemeinem Wohngebiet (WA) nicht. Die Änderung der talseitigen Wandhöhe ist durch die gegebene Neigung der Parzelle ohne Störung möglich. Das Maß der Baulichen Nutzung wird nicht verändert.

## Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung

Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels einer Umweltprüfung erforderlich.

Mit Deckblatt Nr. 23 werden nur Wandhöhe, Baugrenzen und Dachform geändert. Es werden keine zusätzlich versiegelten Flächen geschaffen werden und die festgesetzten Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen gelten auch weiterhin.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB an. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB sind im vereinfachten Verfahren kein Umweltbericht und keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

## C. ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus dem best. Bebauungsplan mit betroffener Grundstücksfläche im Maßstab 1:1000.

Anlage 2: Deckblatt 23 mit Eintrag des Geltungsbereiches und der Baugrenzen.

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Büchlberg, den 19.09.2019

  
.....  
(Marold, 1. Bürgermeister)



# Anlage 1



# Anlage 2





# Anlage 3



Bebauungsplan Germannsburg I, Deckblatt Nr. 23, Stand: 19.09.2019

