

**GEMEINDE BÜCHLBERG**  
**LANDKREIS PASSAU**



**BEBAUUNGSPLAN**  
**„GERMANNSBERG II“**  
**DECKBLATT Nr. 25**

**ENDAUSFERTIGUNG vom 30.10.2019**

Edith Katharina Weishäupl  
Dipl.Ing.FH Architektin  
Rotbach 529  
94078 Freyung

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat in der Sitzung vom 15.07.2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Germansberg II“ mittels Deckblatt Nr.25 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2019 bis zum 10.09.2019 beteiligt.

## 3. Öffentliche Auslegung

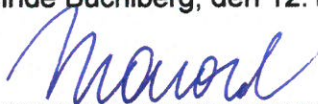
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.08.2019 bis 30.09.2019 öffentlich ausgelegt.

## 4. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss am 30.10.2019 den Bebauungsplan „Germansberg II“-Deckblatt 25 gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 30.10.2019 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 12.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemeinde Büchlberg, den 12.11.2019



.....  
(Marold, 1. Bürgermeister)



## 5. Ausgefertigt

Gemeinde Büchlberg, den 12.11.2019



.....  
(Marold, 1. Bürgermeister)



## **A. SATZUNGSÄNDERUNG**

Nach den Vorschriften des §13 BauGB hat die Gemeinde Büchlberg ein vereinfachtes Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Germansberg II“ mittels Deckblatt Nr. 25 mit folgender Satzung beschlossen:

### **§1 GELTUNGSBEREICH**

Die Satzungsänderung betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 237/3 der Gemarkung Nirsching, im gültigen Bebauungsplan „Germansberg II“ mit der Parzellenummer 65 bezeichnet.

### **§2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Ziffer 0.21	Traufhöhe talseits bis 8.00 m ab gewachsenen Boden zulässig
Ziffer 0.22	Dachform: Satteldach Pultdach und versetztes Pultdach ist zulässig Dachneigung: zulässig 10-25°
Ziffer 0.3	Kellergaragen zulässig mit Geländeeinschnitten bis 3,50 m
Ziffer 0.6 zusätzlich	Stützmauern mit Natursteinen nur im Gelände zulässig, d.h. nicht über das Urgelände hinausragend und bis zu einer Höhe von 2,50 m.
Ziffer 3.4	Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs.5 Satz 3 BayBO festgelegt.

Weiterhin gelten die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes.  
Da die Grundzüge der Bauleitplanung nicht betroffen sind, wird die Änderung mit Deckblatt Nr. 25 im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt.



## B. BEGRÜNDUNG

### LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Die Änderung betrifft das Grundstück mit der Flurnummer 237/3 der Gemarkung Nirsching, welches sich im gültigen Bebauungsplan „Germansberg II“ mit der Parzellenummer 65 befindet.

Das Baugebiet grenzt im Norden an Denkhof, im Westen an die Kreisstraße PA34, im Süden an Germansberg und im Osten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

### ZIEL DER ÄNDERUNGEN

Im Bereich der Parzelle 65 sind 2 Vollgeschosse und hinsichtlich der Dachform nur Gebäude mit Satteldach und einer geringen Spanne von 17-25° bei der Dachneigung möglich.

Durch die starke Geländeneigung (ca. 10 m Höhenunterschied) des Grundstücks lässt sich eine diesen Vorgaben entsprechende Planung nur bedingt umsetzen.

Es hat sich ergeben, dass die Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung nicht den Bedürfnissen des Bauwilligen entsprechen.

Das gewünschte gestalterische Ergebnis für die Bebauung des Grundstücks mit einem Gebäude das im tal- und bergseitigen Teil zwei Geschosse beinhaltet, einem versetzten Pultdach und einer Dachneigung von 10° kann durch Änderungen der Festsetzung erreicht werden und kommt den Raumbedürfnissen des Bauwilligen entgegen. Die extreme Geländeneigung zwingt zu weiteren Maßnahmen wie entsprechenden Geländeeinschnitten um die Einfahrt in die Kellergaragen zu ermöglichen. Die Satzung wurde mit Ziffer 0.6 ergänzt, da sich auf dem Grundstück zwangsläufig Böschungsbefestigungen in Form von Stützmauern ergeben.

### Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung

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

Mit dem Deckblatt Nr.25 werden Festsetzungen bezüglich Dachform und Dachneigung des geplanten Gebäudes getroffen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wendet die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. §13 BauGB an.

Gemäß §13 Abs.3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren kein Umweltbericht und keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

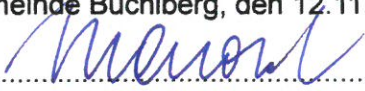
## C. ANLAGEN

Anlage 1 – Auszug aus dem Bebauungsplan mit der betroffenen Parzelle Nr. 65

Anlage 2 - Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Baugrenze

Anlage 3 – Geländeschnitt mit Gebäude an der Nordwestgrenze des Grundstücks der Parzelle 65

Gemeinde Büchlberg, den 12.11.2019

  
.....  
(Marold, 1. Bürgermeister)





Anlage 1 – Auszug aus dem Bebauungsplan mit der betroffenen Parzelle Nr. 65





Anlage 2 – Auszug aus dem Bebauungsplan mit der Parzelle Nr. 65 und mit geänderten Baugrenzen.



— BAUGRENZE

Anlage 3 – Geländeschnitt mit Gebäude an der Nordwestgrenze des Grundstücks  
der Parzelle Nr. 65

