

Begründung BEBAUUNGSPLAN „SALZBERGSIEDLUNG“

Deckblatt Nr. 21

STADT/GEMEINDE

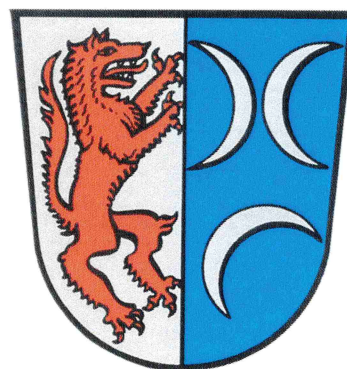
BÜCHLBERG

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

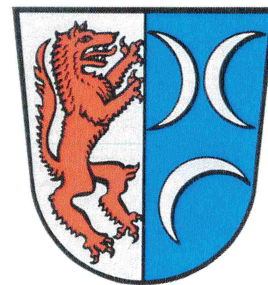
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG 26.01.2023

F. WIMMER BAUGESCHÄFT & ZIMMEREI GMBH
REUTHINGER WEG 3, 94036 PASSAU

**BEBAUUNGSPLAN
SALZBERGSIEDLUNG
DECKBLATT 21**



VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausgelegt.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.05.2022 hat in der Zeit vom 04.10.2022 bis 07.11.2022 bis stattgefunden.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.01.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Büchlberg, den 06.02.2023

.....*Hasenöhr*.....
Josef Hasenöhr, 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Gemeinde Büchlberg, den 09.03.2023

.....*Hasenöhr*.....
Josef Hasenöhr, 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 14.03.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Büchlberg, den 14.03.2023

.....*Hasenöhr*.....

Josef Hasenöhr, 1. Bürgermeister



A. SATZUNGSÄNDERUNG

Die Gemeinde Büchlberg hat die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Bau GB mit dem Deckblatt Nr. 21 beschlossen.

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung betrifft die Parzelle Nummer 102 des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit einer Fläche von 1230 m² auf der Flurst.-Nummer 2032/17.

Die Gesamfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ beträgt ca. 251.500 m².

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist auf beiliegendem B-Planentwurf mit Maßstab 1:1000 dargestellt. Ebenso der Bebauungsplan im Maßstab 1: 1000 vor der Änderung.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DER BEBAUUNG

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Salzbergsiedlung „vom 18.05.1982 gelten weiter, sofern sie nicht durch die Festsetzungen dieser 21. Änderung ersetzt, ergänzt oder geändert werden.

Im Anschluss sind nur die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, auf die sich die 21. Änderung bezieht, in kleiner Schrift und grauer Farbe abgedruckt.

Alle anderen Festsetzungen behalten Ihre Gültigkeit.

0.33 zu 2.1	<p>ZULÄSSIG „2 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS PRO WOHNGEBÄUDE. DAS DACHGESCHOSS DARF AUSGEBAUT WERDEN</p> <p>DACHNEIGUNG: 20° - 33° DACHDECKUNG: PFANNEN ZIEGLERROT, DUNKELBRAUN, GRAU ODER ANTHRAZIT KNIESTOCK: ZULÄSSIG DACHGAUBEN: ZULÄSSIG SIND 2 DACHGAUBEN PRO DACHSEITE. DIE MAX. ANSICHTSFLÄCHE EINER DACHGAUBE WIRD AUF MAX. 4,5 M² BESCHRÄNKT. INSGESAMT DARF DIE GESAMTLÄNGE ALLER DACHGAUBEN NICHT MEHR ALS 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE BETRAGEN. DER MINDESTABSTAND DER DACHGAUBEN VOM ORTGANG UND UNTEREINANDER MUSS MIND. 2,00 M BETRAGEN. WANDHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 7,50 M; GEMESSEN AB URGELÄNDE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT</p>
-------------	--

0 33 zu 2.1

ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1
 OBERGESCHOSS
 (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN).

DACHNEIGUNG:	25° - 33°
DACHDECKUNG:	PFANNEN ZIEGLEROT ODER DUNKELBRAUN
KNIESTOCK:	UNZULÄSSIG
DACHGAUBEN:	UNLÄSSIG
TRAUFHÖHE:	AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 M

0.5 EINFRIEDUNGEN

0.54 MAUER ZUM GEHWEG ZUR GEFÄHRDUNGSVERMEIDUNG

ZUR GEFÄHRDUNGSVERMEIDUNG VON
 PERSONEN AUF DEM ÖFFENTLICHEN
 GEHWEG IST EINE MAUER MIT EINER HÖHE
 VON 1,00 METER AUS VERPUTZTEM
 MAUERWERK, NATURSTEIN ODER
 SICHTBETON ODER EINE ZAUNANLAGE AUS
 METALL AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE
 AUF PRIVATEM GRUND HERZUSTELLEN

B. BEGRÜNDUNG

LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Satzungsänderung betrifft die Parzelle Nummer 102 des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit einer Fläche von 1309 m² auf der Flurst.-Nummer 2032/17.

Die Gesamtfläche des rechtsgültigen Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ beträgt ca. 251.500 m².

ZIEL DER ÄNDERUNG

Auf Parzelle 102 soll die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zur Bereitstellung von innerörtlichem Wohnraum ermöglicht werden.

Dies entspricht der vom Gesetzgeber gewollten Förderung der Innenentwicklung nach § 1 Absatz 5 BauGB.

Da der mehr als 40 Jahre alte Bebauungsplan in einigen Punkten eine Umsetzung der geplanten Architektur verhindern würde, ist diese Deckblattänderung notwendig.

Das geplante Gebäude wird sich harmonisch in die Umgebungsbebauung einfügen und die Höhe der Firstlinie des schon auf dem Grundstück bestehenden Wohngebäudes nicht überschreiten.

Somit berühren die Änderungen den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

ERSCHLIESSUNG / PARKPLÄTZE

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den Birkenweg im Süden.
 Pro Wohneinheit werden 2 Parkplätze zur Verfügung gestellt.

STROM- UND GASVERSORGUNG

Die Strom- und Gasversorgung ist durch die Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

OBERFLÄCHENWASSER- UND SCHMUTZWASSERENTSORGUNG

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern.

Das Oberflächenwasser der Pflasterflächen und Terrassen versickert vor Ort.

Die Dachentwässerung wird an die Zisterne angeschlossen mit Überlauf in den öffentlichen Kanal.

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen zur Auflage gemacht:

- ortsnah Versickerung des Niederschlagswassers der Hof und Zufahrtsflächen
- Ausbildung der untergeordneten Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß

Anfallendes Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Das neue Gebäude wird an die auf dem Grundstück bestehende öffentliche Wasserversorgung und den gemeindlichen Abwasserkanal (Mischsystem) des Anwesens Birkenweg 6 angeschlossen.

UMWELTBERICHT UND ABARBEITUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch § 2a die Darstellung der Umweltauswirkung eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplans durch eine Umweltprüfung erforderlich.

Bei der Änderung mit Deckblatt Nr. 21 werden nur Punkte abgehandelt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten weiterhin.

Aus diesen Gründen ist das vereinfachte Verfahren (§13 BauGB) anwendbar. Im vereinfachten Verfahren ist kein Umweltbericht und keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

Gemeinde Büchlberg, den 09.03.2023

.....
Josef Hasenöhrl, 1. Bürgermeister