

Bebauungsplan „Germansberg III“, Gemarkung Nirsching Deckblatt Nr. 2

05.08.2019

Begründung

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 2 und 3 des Bebauungsplans „Germansberg III“ mit einer Fläche von ca. 1.511 m². Der Geltungsbereich ist auf beiliegendem Bplan-Entwurf mit Maßstab 1/1000 dargestellt.

Für den Bebauungsplan „Germansberg III_Gemarkung Nirsching“ wird aus folgenden Gründen die Deckblattänderung Nr. 02 beantragt:

Es wird beabsichtigt auf der Parzelle 2 und einer Teilfläche der Parzelle 3 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage zu errichten.

Die notwendigen Grundlagen dazu sollen geschaffen werden.

Die Änderungen berühren den generellen Gebietscharakter, der im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) aufweist, nicht.
Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert.

Durch die Änderung der planlichen und textlichen Festsetzungen wie im Deckblatt 02 dargestellt, soll für die Parzellen 2 und einer Teilfläche der Parzelle 3 ein gemeinsames Baufenster festgelegt werden. Die Grundstücksgrenzen werden in diesem Zug zwischen den Parzellen angepasst.

Weiter wird mit den Änderungen besser auf die Beschaffenheit des geeigneten Grundstücks eingegangen. Die Höhenlage bzw. die damit verbundene Anpassung der Wandhöhen soll Gebäude und Garage besser bei Starkregenereignissen vor Oberflächenwasser aus einer stark abschüssigen Zufahrt schützen. Um einen barrierefreien Zugang von Garage zu Wohnhaus zu ermöglichen, soll die Höhenlage des Wohnhauses auf das Niveau der Zufahrt und der Garage angepasst werden.

Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung

Seit Juli 2004 ist gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauBG) ist die Darstellung der Umweltauswirkung eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels einer Umweltprüfung erforderlich.

Bei der Änderung mit Deckblatt Nr. 02 werden die Forderung für die Wandhöhen an die Geländegegebenheiten und das Baufenster, welche die Grundzüge der Planung nicht berühren, angepasst.

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

Gemeinde Büchlberg

.....
1. Bürgermeister
Norbert Marold

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2019 gem § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Germansberg III" mittels Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 15.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2019 bis 22.07.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 2 in der Fassung vom 15.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2019 bis 19.07.2019 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 05.08.2019 das Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2019 als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den 06.08.2019

(Siegel)

.....
Norbert Marold 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Büchlberg, den 06.08.2019

(Siegel)

.....
Norbert Marold 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan, "Germansberg III" Deckblatt Nr. 2 wurde am 20.08.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Büchlberg, den 20.08.2019

(Siegel)

.....
Norbert Marold 1. Bürgermeister