

## BEBAUUNGSPLAN „WA BERGHOLZ“ BÜCHLBERG DECKBLATT NR. 1 GEMARKUNG LEOPRECHTING

### Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.05.2019 gem § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "WA Bergholz" mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans, Deckblatt Nr. 1. 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. 1. 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 19.09.2019 das Deckblatt Nr. 1. des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2019 als Satzung beschlossen.

Büchlberg, den 20.09.2019



Norbert Marold 1. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Büchlberg, den 20.09.2019



.....  
Norbert Marold 1. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan, "WA Bergholz" Deckblatt Nr. 1. 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



.....  
Norbert Marold 1. Bürgermeister



## A. SATZUNGSÄNDERUNG

Die Gemeinde Büchlberg hat die Änderung des Bebauungsplans „WA Bergholz“ nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Bau GB mittels Deckblatt 1 beschlossen.

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 6 bis 9 des Bebauungsplans „WA Bergholz“ mit einer Fläche von ca. 4.220 m<sup>2</sup> auf den Flurst.-Nummern 2286, 2286/11, 2286/3 und 2286/4. Die Gesamtfläche beträgt ca. 15.040 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist auf beiliegendem B-Plan-Entwurf mit Maßstab 1/1000 dargestellt.

### 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT DER BEBAUUNG

Neben den nachfolgenden Änderungen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Bergholz“ weiterhin gültig. Geändert werden die Festsetzungen wie folgt:

#### 1. Art der baulichen Nutzung:

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig

#### 2.1 Zahl der Vollgeschosse:

II + U = 2 Vollgeschosse + Untergeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig

#### 3.2 Gestaltung des Geländes:

3.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,70 m betragen.

Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Aufschüttungen von max. 2,50 m ab Urgelände sind nur im unmittelbaren Umgriff des Haupt- und Nebengebäudes oder Pools zulässig.

### 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.3.1a) zulässige Wandhöhe bergseits max. 5,00 m über Urgelände  
zulässige Wandhöhe talseits max. 7,70 m über Urgelände  
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach  
Dachneigung bei geneigten Dächern 12° - 35°

### 3.4 Gestaltung der Nebengebäude (Garagen/Carports):

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes oder an das Gelände anpassen.  
Werden Garagen (Carports) an der Grenze zusammengebaut, so sind diese so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.  
Flachdächer als Erd-Grasdächer sind bei den Garagen der Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 vorgeschrieben.

Bei Nebengebäuden der Parzellen 6 bis 9 sind Satteldach, Walmdach, Zeltdach oder Flachdach zulässig.  
Dachneigung bei geneigten Dächern 12° - 35°.  
Der Mindestabstand von 5,00 m bei Garagen und 3,00 m bei Carports zur erschließenden Gemeindestraße ist einzuhalten.

Weiterhin gelten die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans. Da die Grundzüge der Bauleitplanung nicht betroffen sind, wird die Änderung mit Deckblatt 1 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

## B. BEGRÜNDUNG

### LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 6 bis 9 des Bebauungsplans „WA Bergholz“ mit einer Fläche von ca. 4.220m<sup>2</sup> auf den Flurst.-Nummern 2286, 2286/11, 2286/3 und 2286/4. Die Gesamtfläche beträgt ca. 15.040m<sup>2</sup>.  
Die Erschließung erfolgt über die Kinderheimstraße im Westen und über die Bergholzstraße im Osten.

## ZIEL DER ÄNDERUNG

Auf der Parzelle 8 soll die Errichtung eines Doppelhauses in zeitgemäßer Architektur einschließlich Garagen ermöglicht werden.

Außerdem beabsichtigt der Eigentümer der Flurst.-Nr. 2286/4 die Errichtung eines Pools.

Dazu sollen die notwendigen Grundlagen geschaffen werden.

## ART DER ÄNDERUNGEN

Die Änderungen berühren den generellen Gebietscharakter, der im gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) aufweist, nicht.

## UMWELTBERICHT UND ABARBEITUNG DER EINGRIFFSREGELUNG

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

Bei der Änderung mit Deckblatt Nr. 1 werden die Forderungen für die Wandhöhen an die Geländegegebenheiten und die Baufenster an die neuen Grundstücksabmessungen, 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

## **koeberl doeringer architekten**

### **geltende Festsetzungen:**

nur Einzelhäuser zulässig

2.1 2 Vollgeschosse zulässig

3.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,70m betragen.

Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.3.1a) zulässige Wandhöhe bergseits max. 3,50m ab Urgelände

zulässige Wandhöhe talseits max. 6,30m ab Urgelände

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 23° - 35°

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes oder an das Gelände anpassen.

Werden Garagen (Carports) an der Grenze zusammengebaut,

so sind diese so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung

zustande kommt. Flachdächer als Erd-Grasdächer sind bei den Garagen der

Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 vorgeschrieben.

### **geänderte Festsetzungen:**

für Parzelle 6 bis 9 gilt: zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

2.1 2 Vollgeschosse + Untergeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig

3.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,70m betragen.

Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Aufschüttungen von max. 2,50m ab Urgelände

sind nur im unmittelbaren Umgriff des

Haupt- und Nebengebäudes oder Pools zulässig.

3.3.1a) zulässige Wandhöhe bergseits max. 5,00m ab Urgelände

zulässige Wandhöhe talseits max. 7,70m ab Urgelände

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach

Dachneigung: 12° - 35°

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes oder an das Gelände anpassen.

Werden Garagen (Carports) an der Grenze zusammengebaut,

so sind diese so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung

zustande kommt: Flachdächer als Erd-Grasdächer sind bei den Garagen der

Parzellen 1, 2, 3, 4 und 5 vorgeschrieben.

Bei Nebengebäuden der Parzellen 6 bis 9 sind Satteldach, Walmdach,

Zeltdach oder Flachdach zulässig. Dachneigung bei geeigneten Dächern 12° - 35°

Der Mindestabstand von 5,00 m bei Garagen und 3,00 m bei Carports

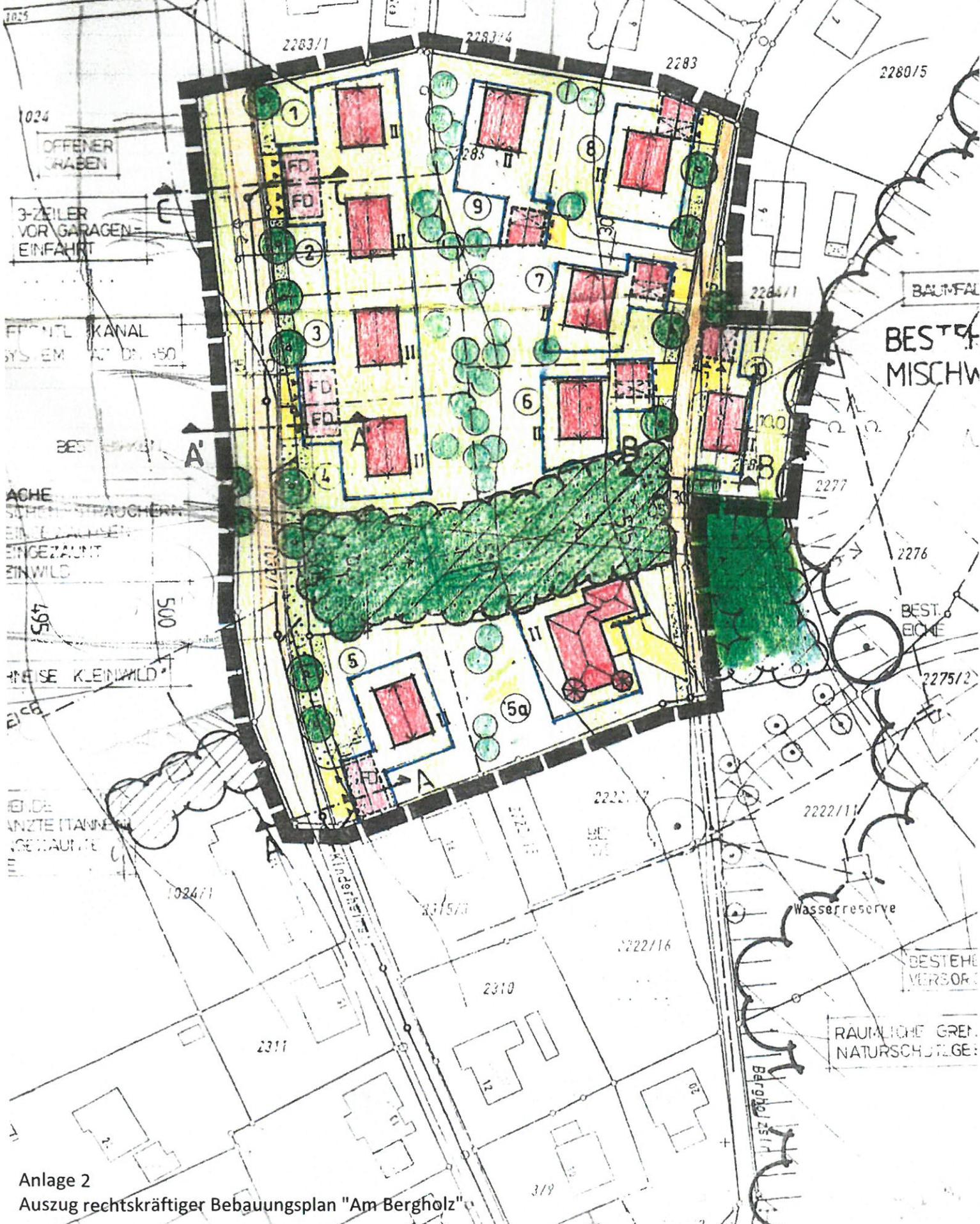
zur erschließenden Gemeindestraße ist einzuhalten.

### **bebauungsplan "wa bergholz"**

geänderte festsetzungen

19.09.2019

WA  
II ° SO FD  
0.3/0.5  
E



Anlage 2  
Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan "Am Bergholz"