

Bebauungsplan „Berg – WA Frauenwiese“

Deckblatt Nr. 8

vom 31.01.2012

Markt Metten
Landkreis Deggendorf

Bebauungsplan:

Max Weber
Dipl. Ing. (FH) Architekt, Stadtplaner

Kathrin Bollwein
Dipl. Ing. (FH) Architektin, Stadtplanerin

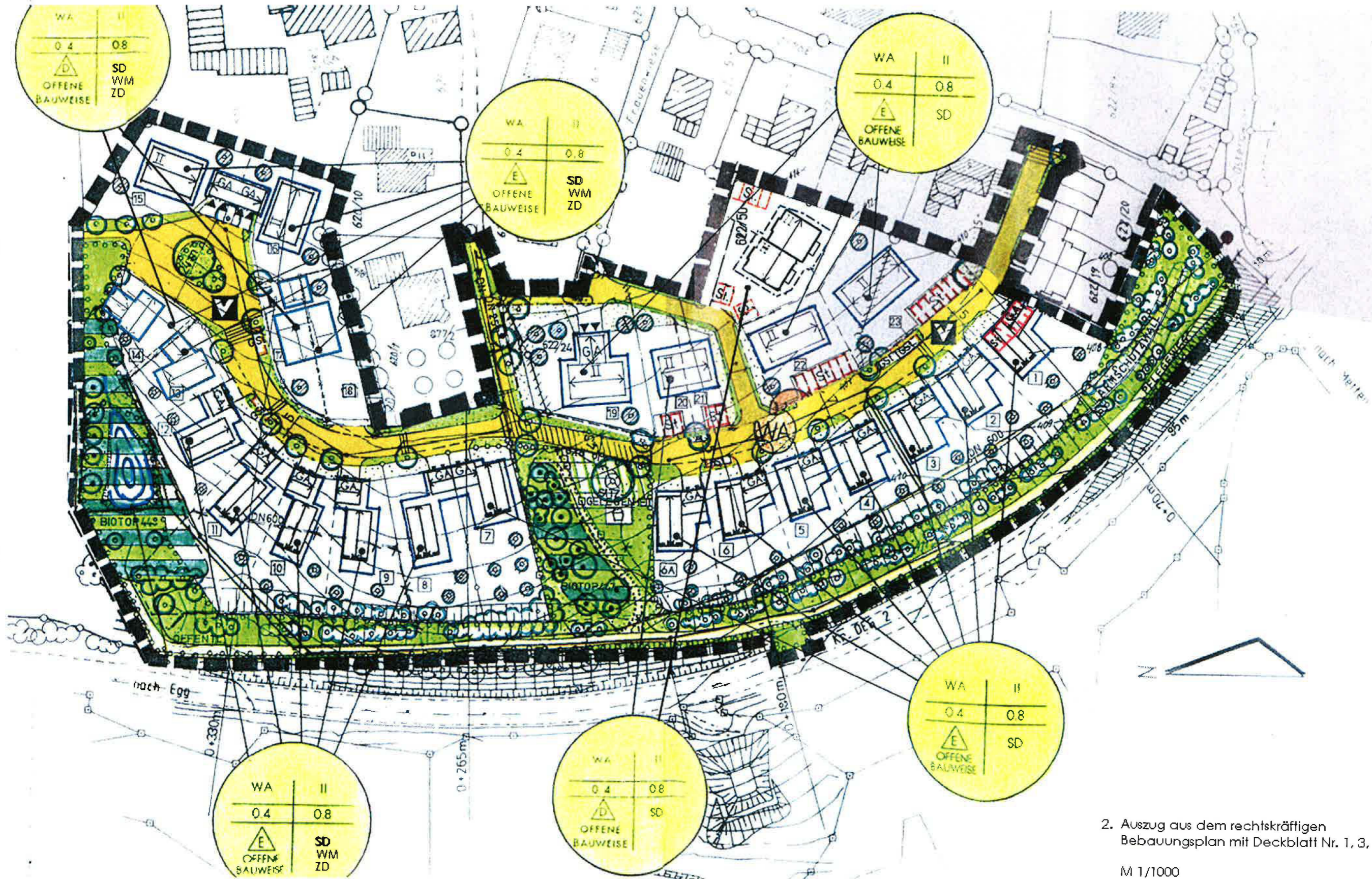
Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/971 706 -0
Telefax 09921/971 706-10

weber + partner
architekten

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersichtsplan	4
2.	Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Berg – WA Frauenwiese lt Deckblatt 1, 3, 4, 5 und 6	5
3.	Begründung zum Deckblatt Nr. 8	6
3.1	Planungsanlass	6
3.2	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	6
3.3	Änderung	6
3.4	Natur- und Umweltschutz	7
3.5	Umweltprüfung	7
4.	Hinweise auf vorangegangenen Deckblätter	8
4.1	Änderungen aus Deckblatt Nr. 1 (nur gültig für Parzelle 1- 6A)	8
4.2	Änderungen aus Deckblatt Nr. 2 ()	8
4.3	Änderungen aus Deckblatt Nr. 3 (nur gültig für Parzelle 8 – 18)	8
4.4	Änderungen aus Deckblatt Nr. 4 (nur gültig für Parzelle 13, 14, 17 und 18)	8
4.5	Änderungen aus Deckblatt Nr. 5 (nur gültig für Parzelle 1)	9
4.6	Änderungen aus Deckblatt Nr. 6 (nur gültig für Parzelle 24)	9
4.7	Änderungen aus Deckblatt Nr. 7 (gültig für alle Parzellen)	9
4.8	Immissionsschutz	9
5.	Textliche Festsetzungen	10
5.1	Änderungen aus Deckblatt Nr. 8 (nur gültig für Parzelle 1)	10
6.	Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 8	11
6.1	Lageplan Festsetzungen	11
7.	Verfahrensvermerke – Satzung	12

2. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan
 Berg – WA Frauenwiese mit Deckblatt 1, 3, 4, 5 und 6



2. Auszug aus dem rechtskräftigen
 Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 1, 3, 4, 5 und 6
 M 1/1000

3. Begründung zum Deckblatt Nr. 8 vom 31.01.2012

3.1 Planungsanlass

Der Markt Metten hat am 13.12.2011 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“ vom 27.06.2000 im Bereich der Parzelle 1 in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen mit dem Deckblatt Nr. 8 zu ändern bzw. ergänzen.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3.2 Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Das Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) trat erstmals am 01.04.2000 in Kraft und bezweckt eine nachhaltige Energieversorgung für Klima-, Natur- und Umweltschutz. Es will zudem einen Beitrag zur Vermeidung von Konflikten um fossile Rohstoffe leisten. Daneben soll das EEG die technologische Weiterentwicklung fördern.

Das EEG ist in seiner novellierten Fassung am 1. Januar 2009 in Kraft getreten. Es soll der Anteil der Erneuerbaren Energien an der Stromversorgung bis 2020 auf mindestens 30 Prozent und danach kontinuierlich weiter gesteigert werden. Der Ausbau der Erneuerbaren Energien erfolgt insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes zur Entwicklung einer nachhaltigen Energieversorgung. Daneben sollen die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung verringert, die fossilen Energieressourcen geschont und die Technologieentwicklung im Bereich der Erneuerbaren Energien vorangetrieben werden.

(Quelle: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit)

Die städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 (3) BauGB ergibt sich in der oben geschilderten Tatsache, dass die technologische Weiterentwicklung in Bezug auf eine nachhaltige Energieversorgung gefördert werden soll.

Das Gebiet des Bebauungsplans „Berg - WA Frauenwiese“ bietet aufgrund der topographischen Gegebenheit (Südhang) ideale Voraussetzungen für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen. Da jedoch zum Teil durch die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben sind, ist eine diesbezügliche Deckblattänderung erforderlich.

3.3 Änderung

Der Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“ sieht in seinen planlichen Festsetzungen auf der oben genannten Parzelle eine Einzelhausbebauung vor. Die Firstrichtung wurde auf eine Nord-Süd-Ausrichtung beschränkt.

Die bereits unter Punkt 3.2 beschriebene gewünschte Nutzung der solaren Strahlungsenergie erfordert jedoch eine Ausweitung dieser Festsetzung. Beim Bau einer Solar- oder Photovoltaikanlage soll eine optimale Ausnutzung ermöglicht werden. Die dafür erforderliche Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes soll durch die Deckblattänderung ermöglicht werden.

Die notwendige Vergrößerung des Baufensters in Richtung Süden und Osten geht dabei mit der gedrehten Gebäudeform einher. In Rücksichtnahme auf die bestehende Nachbarbebauung wird allerdings der erforderliche

Mindestgrenzabstand weit überschritten. Durch die Baufelderweiterung kann ein Gebäude bis auf max. 4,80 m an die östliche Grundstücksgrenze herangebaut werden. Bei einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 4,90 m stellt dies einen mehr als ausreichenden Abstand zur Nachbarbebauung dar.

3.4 Natur- und Umweltschutz

3.4.1 Rechtliche Grundlage

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 war bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes als Baufläche festgesetzt.

Die bauliche Nutzung führt durch den gleich bleibenden Flächenverbrauch zu keiner Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des Art. 6 BayNatSchG.

Eine zusätzliche Versiegelungsfläche zu Zwecken der Erschließung wird nicht benötigt und stellt keine umweltrelevante Änderung dar.

3.4.2 Grünordnung

Die im Zuge der Wohnbebauung entstehenden privaten Grünflächen sind entsprechend den bestehenden planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

3.4.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vom derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ein erweiterter Eingriff findet nicht statt und ist deshalb bei der Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsflächen nicht zu berücksichtigen.

3.5 Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist im vereinfachten Änderungsverfahren nicht durchzuführen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

4. Hinweise auf vorangegangenen Deckblätter
Für den Bebauungsplan „Berg - WA Frauenwiese“ gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, sowie die bereits rechtskräftigen Änderungen durch die Deckblätter Nr. 1 - 7
- 4.1 **Änderungen aus Deckblatt Nr. 1 (nur gültig für Parzelle 1- 6A)**
- 4.1.1 Änderungen unter Punkt 3.1.1.1 3.2.4.1 Art der baulichen Nutzung
Einschränkungen:
aus städtebaulichen Gründen sind je Bauparzelle max. 2 Wohnungen zulässig, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 4.2 **Änderungen aus Deckblatt Nr. 2 ()**
Keine Änderungen in den textlichen Festsetzungen
- 4.3 **Änderungen aus Deckblatt Nr. 3 (nur gültig für Parzelle 8 – 18)**
- 4.3.1 Änderungen unter Punkt 3.1.2.1 Hauptgebäude
Ergänzungen:
- Dach
Dachform:
Satteldach, Walmdach, Zelddach
Beim Haustyp 1,
2 Vollgeschoße (U + E bzw. E + O) ohne Kniestock
Dachneigung: 18 ° - 24 °
 - Dacheindeckung:
Dachdeckung rote und graue Pfannen
- 4.4 **Änderungen aus Deckblatt Nr. 4 (nur gültig für Parzelle 13, 14, 17 und 18)**
- 4.4.1 Änderungen unter Punkt 3.1.2.1 Hauptgebäude
Ergänzung:
- Dach
- Anbauten:
Über die bereits bestehenden Festsetzungen hinaus bezüglich untergeordnete Anbauten können diese bis zu einer max. Grundfläche von 50 m² als eingeschossige Anbauten mit Pultdach ausgeführt werden
- 4.4.2 Änderungen unter Punkt 3.1.2.2 Garagen
Änderung:
- | | |
|--------------|--|
| Dachform: | Satteldach, Zelddach, Walmdach und Flachdach |
| Dachneigung: | 18° - 24° |
- 4.4.3 Änderungen unter Punkt 3.1.2.4 Gelände
Änderung:
Geländeänderungen sind innerhalb des gesamten Grundstücks zulässig.
- | | |
|----------------|-------------|
| Aufschüttungen | max. 0,50 m |
| Abgrabungen | max. 1,30 m |

4.5 Änderungen aus Deckblatt Nr. 5 (nur gültig für Parzelle 1)

Keine Änderungen in den textlichen Festsetzungen

4.6 Änderungen aus Deckblatt Nr. 6 (nur gültig für Parzelle 24)

4.6.1 Änderungen unter Punkt 3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung:

Das Grundstück wird in zwei Parzellen geteilt und je Bauparzelle sind max. 2 Wohnungen zulässig, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

4.7 Änderungen aus Deckblatt Nr. 7 (gültig für alle Parzellen)

4.7.1 Änderungen unter Punkt 3.1.2.2:

Folgender Satz wird ersatzlos gestrichen:

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzuführen.

Folgender Satz wird eingefügt:

Für zulässige verfahrensfreie Vorhaben nach Art. 57 BayBO sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO einzuhalten.

4.8 Immissionsschutz

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zum Immissionsschutz haben weiterhin Bestand.

Es sind vor allem die erforderlichen Mindestabstände zur südlich gelegenen Kreisstraße DEG 2 zu beachten und die dadurch evtl. erforderlichen baulichen Maßnahmen zum Schallschutz.

5. Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt Nr. 8 gelten die textlichen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Berg - WA Frauenwiese“, sowie die Änderungen durch die vorangegangenen Deckblätter Nr. 1 – 7.

5.1 Änderungen aus Deckblatt Nr. 8 (nur gültig für Parzelle 1)

5.1.1 Ergänzung zu Punkt 3.2.4.5 Baugrenze:

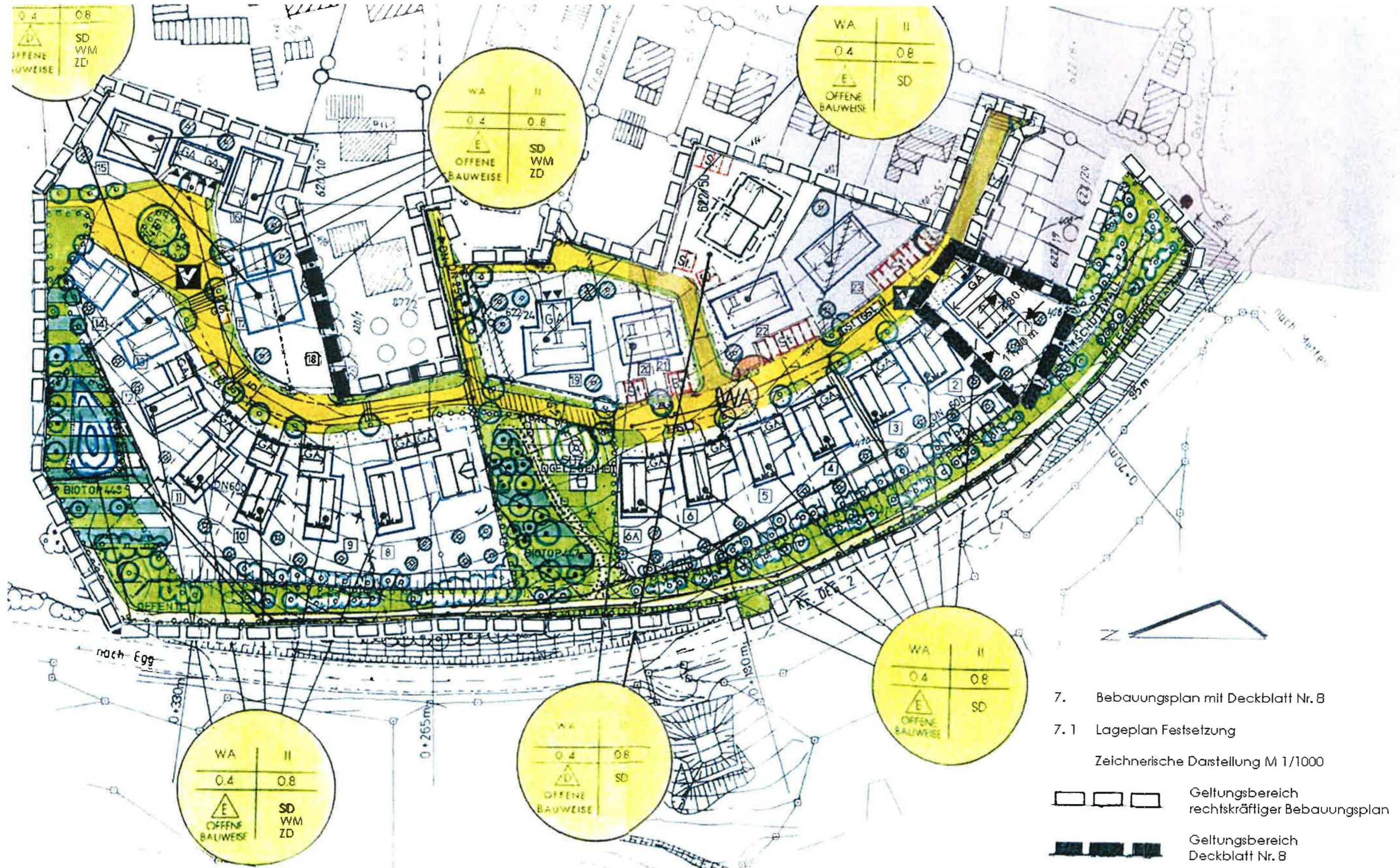
Eine Baugrenzenüberschreitung durch untergeordnete Bauteile (Balkone, Wintergärten und Terrassenüberdachungen usw.) ist nur Richtung Süden zulässig.

5.1.2 Ergänzung zu Punkt 4.1.3 Schutz und Pflege der Grünflächen:

Die an der östlichen Grenze vorhandenen Obstbäume dürfen durch eine mögliche Einzäunung nicht beeinträchtigt werden.

6. Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 8

6.1 Lageplan Festsetzungen



7. Bebauungsplan mit Deckblatt Nr. 8

7.1 Lageplan Festsetzung

Zeichnerische Darstellung M 1/1000

7. Verfahrensvermerke – Satzung

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.12.2011 die Änderung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die öffentliche Auslegung und Fachstellenbeteiligung wurde im Zeitraum vom 23.12.2011 bis 16.01.2012 durchgeführt.
3. Der Markt Metten hat mit Beschluss vom 31.01.2012 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 31.01.2012 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt
Markt Metten,

09. Feb. 2012



[Signature]
Radlmaier
1. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am **09. Feb. 2012** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Metten,

09. Feb. 2012



[Signature]
Radlmaier
1. Bürgermeister

Planfertiger:

Entwurf vom
Ausfertigung

06.12.2011
31.01.2012

[Signature]