

DECKBLATT Nr. 01 ZUM BEBAUUNGSPLAN "HAAGER STRASSE"



Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Präambel:

Die Gemeinde Maitenbeth erlässt gem. §2 Abs.1, §§ 9,10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr.13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012

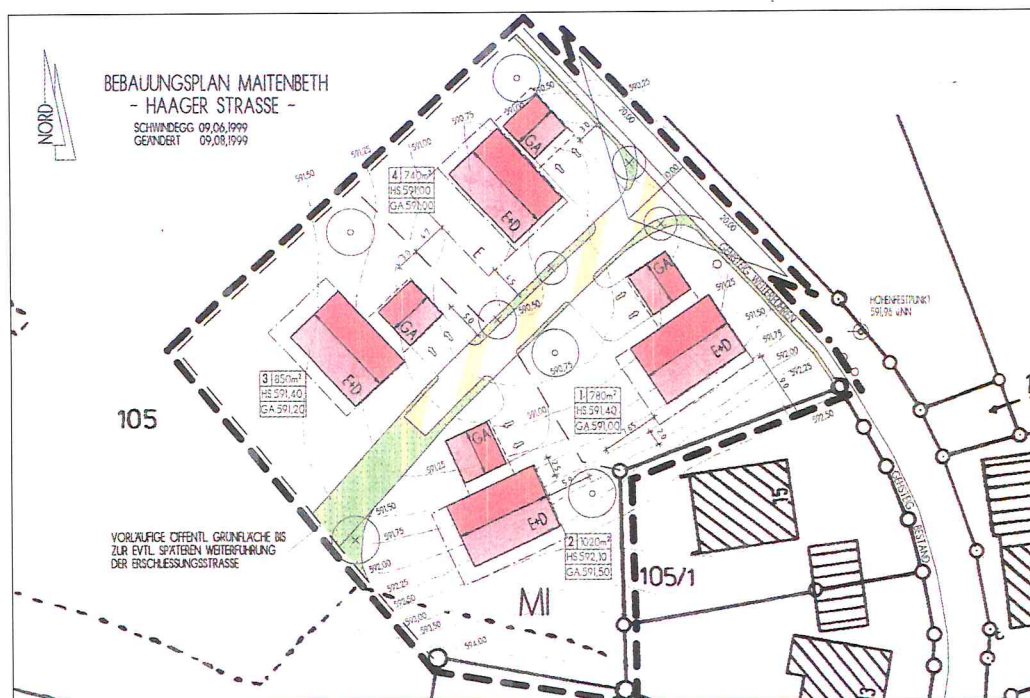
diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung

M = 1:1000

Fertigungsdaten:

Entwurf	am 14.04.2014
Geändert Ä1	am 12.05.2014
Geändert Ä2	am

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Haager Strasse"
im Maßstab 1:1000, in der Fassung vom 09.08.1999.



Planverfasser:

Gemeinde Maitenbeth
Haager Straße 5
83558 Maitenbeth

Planungsbüro Hans Halbedl
Florianstraße 8, 84437 Reichertsheim
Tel. 08073/9147242, Fax. 08073/9147243
E-mail: h.halbedl@freenet.de

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen sind von nachfolgenden Ergänzungen und Änderungen betroffen, bis auf diese Ergänzungen und Änderungen gilt unverändert der rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Fassung vom 09.08.1999.

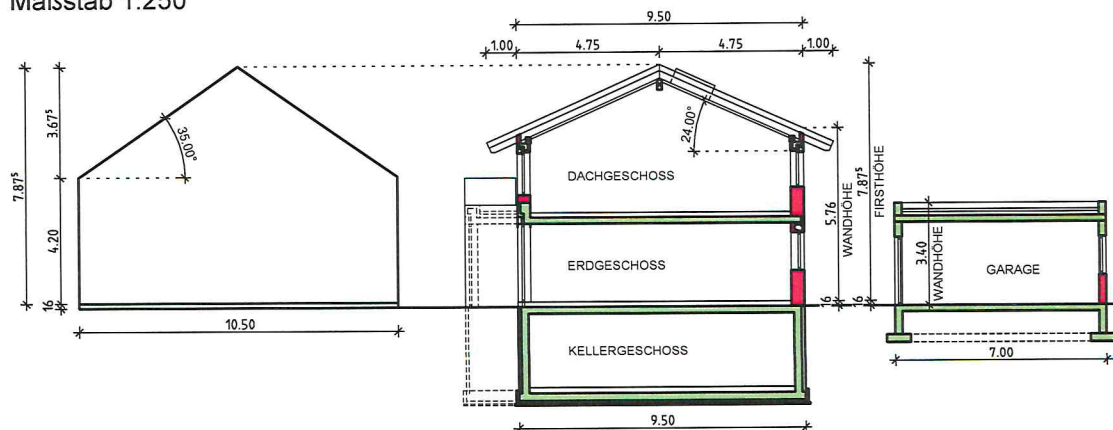
Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan

■ ■ ■ ■ ■ Räumlicher Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung

- 2.1 Die Baugrenzen werden auf Grund der Neuausrichtung des Gebäudes verschoben.
- Ä1 2.2 Die Firstrichtung des Wohnhauses wird um 81 Grad gedreht.
Für die Garage wird ein Flach- oder Satteldach zugelassen.
Für Bereiche in denen das Dachgeschoss zum Erdgeschoss zurückgesetzt ist wird ein Balkon mit Flachdachausbildung und Attika oder Pultdach zugelassen.
- 4.1 Die Flächenumgrenzung für Garagen wird verschoben und an das Hauptgebäude angepasst.
- 4.2 Die Garagenzufahrt wird an die Nord-Ost-Seite verlegt.
- Ä1 4.4 Festsetzungstabelle:
- a) baurechtliche Festsetzungen:
- Nutzung als Einfamilienhaus mit maximal 2 Wohneinheiten
 - max. zul. Vollgeschosse für Hauptbaukörper: 2 Vollgeschosse (E+D)
 - max. zul. Geschossfläche ohne Garage: 295m²
 - max. zul. Grundfläche für Wohnhaus einschl. Garage: 200m²
- b) technische Festsetzungen:
- max. zul. Wandhöhe Wohnhaus ab OK Fertigfußboden EG: 5,80m
 - max. zul. Wandhöhe Garage mit Flachdach ab OK FFB EG bis OK Attika: 3,40m
 - max. zul. Wandhöhe Garage mit Sattel- oder Pultdach ab OK FFB EG: 3,00m
 - max. zul. Firsthöhe ab OK Fertigfußboden EG: 7,90m
 - Dachform Wohnhaus: Satteldach mit 24 bis 30 Grad Dachneigung
 - Dachform Garage: Flachdach mit Attika oder Satteldach mit 24 bis 30 Grad Dachneigung
 - Dachform für Bereiche in denen das Dachgeschoss zum Erdgeschoss zurückgesetzt ist: Balkon mit Flachdachausbildung und Attika oder ein Pultdach mit 10 bis 24 Grad Dachneigung.
 - Seitenverhältnis Hauptbaukörper Dachgeschoss 5/4 und größer
 - Höhenlage OK FFB EG Wohnhaus: maximal 591,40m ü.NN
 - Höhenlage OK FFB EG Garage: maximal 591,00m ü.NN

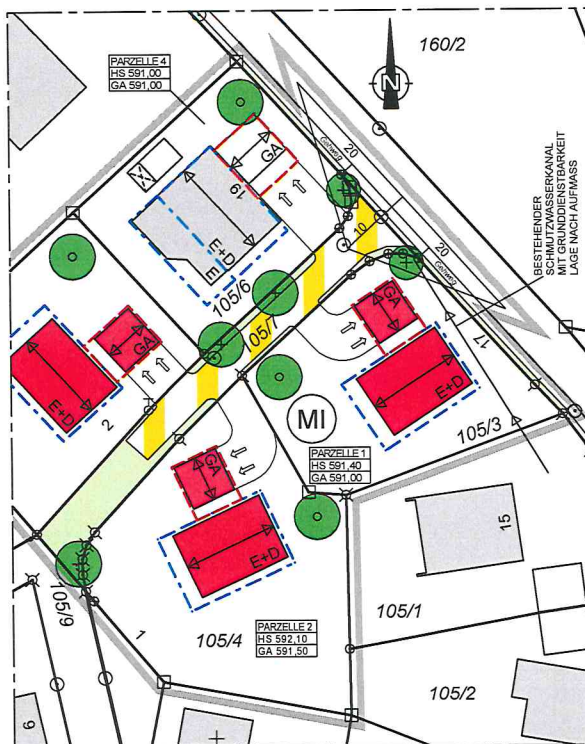
Gegenüberstellung der Gebäudehöhen
Maßstab 1:250



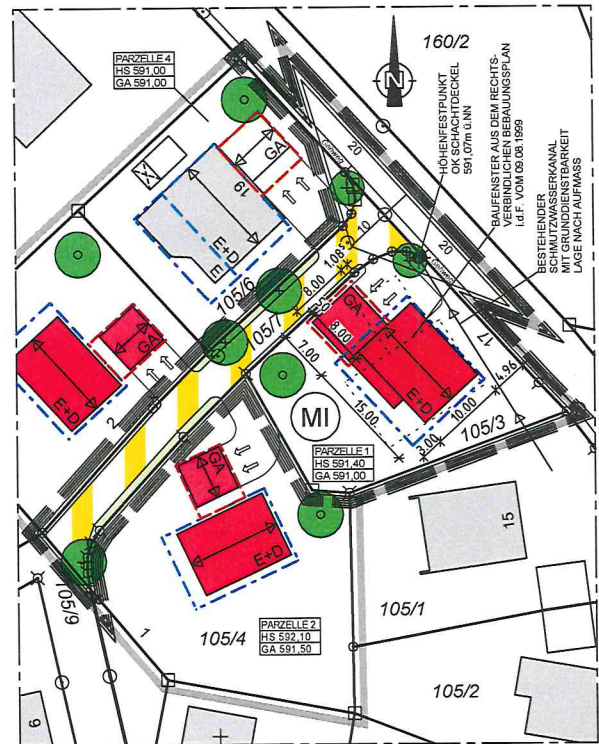
Maximaler Baukörper
laut dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan i.d.F. VOM 09.08.1999

Baukörper Wohnhaus und Garage
auf Parzelle 1
zur geplanten Bebauungsplanänderung

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen
Bebauungsplan "Haager Strasse"
i.d.F vom 09.08.1999



Ausschnitt aus der geplanten Änderung des
Bebauungsplanes "Haager Strasse"
als Vergleich zur rechtsverbindlichen Fassung



11. Anpassung der verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenverkehrsfläche an den Bestand durch die Weiterführung der Erschließungsstrasse.
- 14.2 Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- 15.1 Anpassung der öffentlichen Grünflächen an die geänderte Zufahrt und die Weiterführung der Erschließungsstraße.
- 15.2 Entfällt wegen der Weiterführung der Erschließungsstraße.

Ä1 17.1 Ersatzlos gestrichen. Die ursprüngliche Festsetzung gilt weiter.

29.1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit OK-Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes bzw. OK Attika.

Ä1 29.1.4 Die Wandhöhen werden wie folgt festgelegt:

- max. zul. Wandhöhe Wohnhaus ab OK Fertigfußboden EG: 5,80m
- max. zul. Wandhöhe Garage mit Flachdach ab OK FFB EG bis OK Attika: 3,40m
- max. zul. Wandhöhe Garage mit Satteldach ab OK FFB EG: 3,00m

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe ab OK Fertigfußboden EG von 7,90m festgelegt.

29.1.5 Zusätzlicher Höhenfestpunkt an der Einmündung, Oberkante Schachtdeckel 591,07m ü.NN

29.2.1 Für Haupt- und Nebengebäude werden unterschiedliche Dachformen zugelassen.

Ä1 29.2.1 Das Seitenverhältnis der Hauptbaukörper Dachgeschoss wird mit mind. 5:4 festgesetzt.

29.3.1 Für Hauptgebäude (E+D) sind nur Satteldächer mit 24 bis 30 Grad zulässig.

+ Für Garagen sind Flachdächer oder Satteldächer mit 24 bis 30 Grad Dachneigung zulässig.

Ä1 29.3.2 Für Bereiche in denen das Dachgeschoss zum Erdgeschoss zurückgesetzt ist wird ein Balkon mit Flachdachausbildung und Attika oder ein Pultdach mit 10 bis 24 Grad Dachneigung zugelassen.

Ä1 29.3.4 Aufgrund der geänderten Dachneigung von 24 bis 30 Grad sind keine Zwerchhäuser mehr zulässig.

Ä1 29.3.5 Aufgrund der geänderten Dachneigung von 24 bis 30 Grad sind keine Dachgauben mehr zulässig.

Ä1 29.3.6 Die Festsetzung für Dachflächenfenster bleibt erhalten.

Dachflächenfenster sind nur im untergeordneten Maß bis max. 1,00m² Glasfläche je Fenster zugelassen (max. 2 Stück pro Dachfläche).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Einschränkungen bezüglich Zwerchhäuser und Dachgauben entfallen (29.3.4 und 29.3.5)

29.4.1 entfällt.

Ä1 29.4.2 Zusätzlich wird für Bereiche in denen das Dachgeschoss zum Erdgeschoss zurückgesetzt ist ein Balkon mit Flachdachausbildung und Attika zugelassen.

Ä1 29.6 Zusätzlich werden Einfriedungen aus Kombination Holz-Naturstein-Metall-Sträucher zugelassen.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

Die nachrichtliche Übernahme und die Hinweise sind von nachfolgenden Ergänzungen und Änderungen betroffen, bis auf diese Ergänzungen und Änderungen gilt unverändert der rechtsverbindliche Bebauungsplan in der Fassung vom 09.08.1999.

Kartengrundlage:

Digitaler Lageplan vom Vermessungsamt vom 14.04.2014

C. VERFAHRENSVERMERKE

zur Änderung des Bebauungsplanes "Haager Strasse" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat Maitenbeth hat in der Sitzung vom 3. 6. 2014 die Änderung des Bebauungsplanes "Haager Strasse" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. 6. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Maitenbeth, den 17. 9. 2014



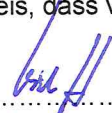

Kirchmaier, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. 5. 2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. 7. 2014 bis einschließlich 1. 8. 2014 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 10. 7. 2014 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Maitenbeth, den 17. 9. 2014

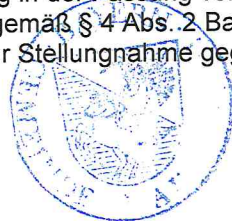


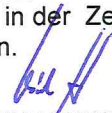

Kirchmaier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. 5. 2014 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11. 7. 2014 bis einschließlich 1. 8. 2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Maitenbeth, den 17. 9. 2014

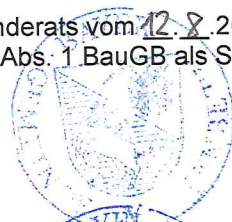



Kirchmaier, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12. 8. 2014 diese Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 12. 5. 2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Maitenbeth, den 17. 9. 2014




Kirchmaier, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Maitenbeth, den 17. 9. 2014




Kirchmaier, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

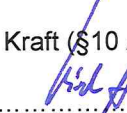
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 17. 9. 2014.
Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Maitenbeth zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Maitenbeth, den 17. 9. 2014




Kirchmaier, 1. Bürgermeister

DECKBLATT Nr. 01

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"HAAGER STRASSE"

D. Begründung zur Bebauungsplanänderung

Entwurf am 14.04.2014
Geändert Ä1 am 12.05.2014
Geändert Ä2 am

Das Gebiet umfasst die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Haager Strasse" in der Fassung vom 09.08.1999.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden um die vom Grundstückseigentümer gewünschte Bebauung für ein geplantes Wohnhaus mit Garage zu ermöglichen.

Die Festsetzungen für die Höhenentwicklung der Gebäude werden geändert.

Durch die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bei gleichzeitiger Verringerung der Dachneigung und der Festlegung einer maximalen Firsthöhe wird die bisher mögliche Firsthöhe bei maximaler Ausnutzung des Baufensters nicht überschritten.

Ä1 Durch das Ermöglichen eines Flachdaches auf der Garage tritt die Garage im Verhältnis zum Wohnhaus mehr in den Hintergrund.

Die maximale Grund- und Geschoßfläche bleiben unverändert.

Die Baugrenzen und die Fläche für die Garage, sowie die Zufahrt werden neu festgelegt.

Durch die Änderungen werden die Belichtungs- und Sichtverhältnisse der Nachbargrundstücke nicht nachteilig verändert.

Die beantragten Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft im Planteil ausschließlich die Baugrundstücke mit der Flur-Nr. 105/3, Flur-Nr. 105/7 und Flur-Nr. 158.

3. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

4. Verfahrenshinweise

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

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs.2 Nr.3 BauGB wird gemäß §13 Abs.3 BauGB abgesehen.

Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 1a Abs.2 Nr.3 BauGB kann nach § 13 Abs. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen werden, wenn

1. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b, genannten Schutzgüter bestehen.

Reichertsheim am 14.04.2014
geändert am 12.05.2014

Der Planverfasser:


.....
Planungsbüro Hans Halbedl

Maitenbeth am 14.04.2014


.....
Kirchmaier, 1. Bürgermeister

