

STADT BOGEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 1
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Humelberg IV“

FESTSETZUNGEN / BEGRÜNDUNG

Entwurf in der Fassung vom 17.06.2015

MKS Architekten – Ingenieure GmbH

Verfahrensträger:

Stadt Bogen
Stadtplatz 56
94327 Bogen
Tel.: 09422 / 505-0
Fax: 09422 / 505-182
info@bogen.de

Planung:

MKS Architekten – Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt und Stadtplaner



Vorbemerkung:

Die durch das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hummelberg“ vorgenommenen Änderungen sind durch Fettdruck hervorgehoben. An den planlichen Festsetzungen und Darstellungen der Plankarte erfolgen keine Änderungen.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hummelberg“ in der Fassung vom 25.10.2012, als Satzung beschlossen am 08.05.2013.

Änderungen:

III. Textliche Festsetzungen

2.2 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

Darüber hinaus gilt für Grenzgaragen und –carports auf den Parzellen 6, 8, 18, 19, 20, 21, 22 und 23 aufgrund der durch die Höhenlage der Erschließungsstraßen bedingten mittleren Wandhöhe von mehr als 3,0 m über dem Urgelände eine von Art. 6 Absatz 9 Ziffer 1 BayBO abweichende Wandhöhenreglung (siehe textliche Festsetzungen 2.4 Garagen und Nebengebäude)

Die übrigen Regelungen des Artikel 6 Absatz 9 Ziffer 1 BayBO gelten weiterhin.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Gebäudehöhen

Allgemeines Wohngebiet:

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt im WA 6,50 m, bezogen auf das Urgelände.

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte falseits zu messen.

Aufgrund der durch die Höhenlage der Erschließungsstraßen bedingten Topografie werden für nachfolgende Parzellen abweichende maximale Wandhöhen zugelassen:

Parzellen 6, 8, 20, 23:	maximal zulässige Wandhöhe 7,0 m
Parzellen 21, 22:	maximal zulässige Wandhöhe 7,5 m

2.4 Garagen und Nebengebäude

2.4.1 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Kellergaragen sind unzulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der Parzelle ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

2.4.2 Abweichende Wandhöhen:

Für nachfolgende Parzellen sind aufgrund der Höhenverhältnisse der Erschließungsstraßen abweichende mittlere Wandhöhen zulässig:

Parzellen 6, 8, 18, 19, 23, 24:	mittlere Wandhöhe maximal 4,75 m
Parzellen 20, 21, 22:	mittlere Wandhöhe maximal 5,80 m

Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4. Geländemodellierungen

Abgrabungen und Auffüllungen

Die höhenmäßige Angleichung des Bauplatzes an die Erschließungsstraße ist zulässig.

Sonstige Geländeauffüllungen sind bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht.

Abgrabungen sind bis **maximal 1,0 m** bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig.

Ausgenommen davon bleiben erforderliche Abgrabungen und Aufschüttungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, Entwässerungseinrichtungen und Niederschlagswasserrückhaltung auf öffentlichen Flächen sowie die Flächen mit zwingend festgesetzten Mindesthöhen der Gelände- bzw. Straßenoberfläche nach planlicher Festsetzung Nr. 2.9. Für die Herstellung des Aussichtspunktes im Westen sind Aufschüttungen bis zu 3 m über Urgelände zulässig.

Begründung:

1. Anlass und Aufstellung

Nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen im Baugebiet „Humelberg IV“ hat sich gezeigt, daß aufgrund der bewegten Topografie des Geländes die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Wandhöhen bei einigen Gebäuden und Garagen überschritten werden und die Errichtung von Grenzgaragen nach den Bestimmungen des Artikel 6 Absatz 9 BayBO nicht möglich ist.

Zudem können die bislang zulässigen maximalen Höhen von 50 cm für Abgrabungen und Aufschüttungen auf etlichen Parzellen bei der Anpassung des Baugrundstückes nicht eingehalten werden.

Die Stadt Bogen beabsichtigt, mit der Änderung durch das Deckblatt Nr. 1 die genannten Defizite zu beheben. Mit Beschluss vom 17.06.2015 hat die Stadt Bogen die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Humelberg IV“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung und Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplan-konzept auf. Die vorgenommenen Änderungen haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

2. Inhalt und Ziel der Planung

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Textliche Festsetzung 2.2 Abstandsflächen

Für die Parzellen 6, 8, 18, 19, 20, 21, 22 und 23 besteht aufgrund der schwierigen Geländeneigung die Notwendigkeit, eine abweichende Wandhöhenregelung für Grenzgaragen und –carports zuzulassen, die sich von den Regelungen des Art. 6 Absatz 9 Ziffer 1 BayBO (3,0 m im Mittel) abweicht.

Die übrigen Regelungen bleiben davon unberührt. Dies wird durch die Ergänzung der Festsetzung klargestellt.

Textliche Festsetzung 2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

Festsetzung 2.3.1 Gebäudehöhen

Für den gesamten Geltungsbereich werden die der maximalen Wandhöhe zugrunde liegenden Bezugshöhen eindeutig und analog zu den Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen (Fiz) geregelt. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Insbesondere die Anforderung, die Bezugspunkte in der traufseitigen Gebäudemitte falseits zu messen, schafft eine klare Regelung und vermeidet unterschiedliche Interpretationen in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Für die Parzellen 6, 8, 20, 21, 22 und 23 besteht aufgrund der stark geneigten Topografie die Notwendigkeit, die maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude zu erhöhen. Die Erschließungsstraße liegt bei diesen Parzellen um bis zu 5 m höher als das Bauplatzgelände. Um sicherzustellen, daß es möglich ist, straßenseitig ein Geschoss über dem Niveau der Erschließungsstraße zu errichten werden die zulässigen Wandhöhen wie folgt geändert:

Parzellen 6, 8, 20, 23:	maximal zulässige Wandhöhe 7,0 m
Parzellen 21, 22:	maximal zulässige Wandhöhe 7,5 m

Textliche Festsetzung 2.4 Garagen und Nebengebäude

Festsetzung 2.4.2 Abweichende Wandhöhen:

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe der Garagen ist nach BayBO die natürliche Geländeoberfläche. Aufgrund der höher liegenden Erschließungsstraße mit dem anschließend stark abfallenden Bauplatz ergeben sich auf den Parzellen 6, 8, 18 und 19 bis 24 bezogen auf das natürliche Gelände Wandhöhen von deutlich über 3,0 m. Damit wäre die Errichtung von Grenzgaragen nach Art. 6 Absatz 9 BayBO nicht zulässig. Dies würde die Bebaubarkeit der Parzellen erheblich einschränken, was nicht im Sinne der Stadt Bogen liegt. Daher wird für diese Parzellen eine Abweichung von den Regelungen der BayBO zugelassen, die in Abhängigkeit des Geländes wie folgt gestaffelt wird:

Parzellen 6, 8, 18, 19, 23, 24:	mittlere Wandhöhe maximal 4,75 m
Parzellen 20, 21, 22:	mittlere Wandhöhe maximal 6,00 m

Textliche Festsetzung 4. Geländemodellierungen

Eine Änderung erfolgt bezüglich der zulässigen Höhen für Aufschüttungen und Abgrabungen. Um für die Bauwerber eine Anpassung des Bauplatzgeländes zu erleichtern werden die zulässigen Höhen auf 1,0 m erhöht.

Bei den Auffüllungen wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, daß diese auf dem eigenen Grundstück beendet sein muss, soweit kein Einverständnis des betroffenen Nachbarn besteht.

Dadurch ist sichergestellt, daß ein Nachbargrundstück nicht durch Auffüllungen beeinträchtigt wird. Wenn sich zwei Nachbarn einig sind, kann an der Grundstücksgrenze das Gelände um 1,0 m aufgefüllt werden und „Grabeneinschnitte“ werden vermieden.

Bei den zulässigen Abgrabungen wird die Höhe auf 1,0 m erhöht. Die Beschränkung bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück bleibt erhalten. Dadurch sollen Abgrabungen bis unmittelbar zur Grenze vermieden werden, die z. B. zu Standsicherheitsproblemen bei bereits bestehenden Grenzbebauungen oder Einfriedungen führen können.

Die sonstigen Festsetzungen zu Geländemodellierungen bleiben unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Bogen hat in seiner Sitzung vom ^{17.06.2015} die Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Humelberg IV“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ^{01.07.2015} ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Humelberg IV“ wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB in der Zeit von ^{09.07.} bis ^{10.08.2015} beteiligt.
3. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Humelberg IV“ wurde die betroffene Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit von ^{07.07.} bis ^{10.08.2015} beteiligt.
4. Die Stadt Bogen hat mit Beschluss vom ^{30.09.2015} das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Humelberg IV“ gemäß § 10 Absatz 1 BauGB in der Fassung vom ^{17.06.2015} als Satzung beschlossen.

Bogen, den ^{02.10.2015}


.....
(Franz Schedlbauer, 1. Bürgermeister)

5. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Humelberg IV“ wurde am ^{05.10.2015} gemäß § 10 Absatz 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 ist damit in Kraft getreten.

Bogen, den ^{05.10.2015}


.....
(Franz Schedlbauer, 1. Bürgermeister)

