

GEMEINDE SANKT WOLFGANG

LANDKREIS ERDING

DECKBLATT Nr. 01

TEXTTEIL u. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„AM GRÜNBACH“

M 1 : 1000

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

Die Gemeinde Sankt Wolfgang 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 22.07.2011 BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert am 27.07.2009 **diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung**

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 24.01.2012

Entwurf am 30.01.2012

Geändert (Ä) am 26.03.2012

AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN B-PLAN DER GEMEINDE SANKT WOLFGANG
M 1 : 2500 mit i.d. Fassung vom 19.09.2011



THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER
HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG
TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN

30.01.2012

MAX BAUER
LANDSCHAFTARCHITEKT
PFARRER-OSTERMAYER-STR. 3, 85457 WORTH
TEL: 08123/2363 - FAX : 08123/4941
E-MAIL: info @ labauer.de

A) FESTSETZUNGEN durch TEXT u. PLANZEICHEN

Die Festsetzungen durch Text u. Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen, bis auf diese Änderungen gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 19.09.2011

Ergänzende bzw. geänderte Festsetzungen:

Die Nummerierung erfolgt analog bzw. fortlaufend zum rechtskräftigen B-Plan

27.2  Räumlicher Geltungsbereich
dieser B-Plan-Änderung im Planteil

29.03 Ergänzung.
gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes:
Für Garagen ist eine mittlere Wandhöhe H von max. 3,0 m zulässig,
H bemisst sich gem. Art. 6 Abs. 4 u. Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
Bei Garagen mit NN- Höhenfestsetzung nach Ziff. 29.02.2 bemisst
sich die mittlere Wandhöhe H ab OK- Fertigfussboden-Garage,
bei den in den Hang einschneidenden Garagen der Parz.Nrn. 42, 43,
44 u. 32 stehen beide Möglichkeiten zur Wahl."

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN u. HINWEISE

Der Textteil - Hinweise ist von Änderungen nicht betroffen, es gilt unverändert der rechtskräftige Bebauungsplan i.d.F.v. 19.09.2011

c) Verfahrensvermerke zur B-Planänderung nach § 13 BauGB:

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.01.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 30.01.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 30.01.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

4. Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 30.01.2012, geä. 26.03.2012 mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu den Änderungen u. Ergänzungen erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom diese Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom, geä. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sankt Wolfgang, den

Siegel

.....
Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

7. Ausgefertigt:

Sankt Wolfgang, den

Siegel

.....
Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

8. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Sankt Wolfgang 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).

Sankt Wolfgang, den

Siegel

.....
Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL

D) Begründung zur B-Plan-Änderungder **GEMEINDE SANKT WOLFGANG****DECKBLATT Nr. 01**vom 30.01.2012
Geändert (Ä) am 26.03.2012

für das Gebiet:

„AM GRÜNBACH“

umfassend die im gekennzeichneten Geltungsbereich liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplan-Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und dem rechtskräftigen Bebauungsplan "AM GRÜNBACH" der Gemeinde Sankt Wolfgang i.d. Fassung vom 19.09.2011

2. Ziel und Zweck der B-Planänderung

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Die Änderung betrifft im Planteil ausschließlich die Baugrundstücke der Parz.Nrn. 51, 49-45, 31-29, 19, 18 und 9 am südlichen Rand des Baugebietes sowie Parz. Nr. 34.

Durch Vergrößerung der Baufenster wird dem Wunsch mehrerer Grundstücksinteressenten für eine größere Bebauung, insbesondere bei den Garagenbaukörpern nachgekommen.

Für den gesamten Geltungsbereich erfolgt eine Ergänzung der Festsetzung Ziff. 29.03 die klarstellt, dass der Höhenbezug für die Wandhöhe H bei Garagen mit NN-Höhenfestsetzung nicht das natürliche Gelände, sondern der höhenfestgesetzte Garagen-Fertigfußboden ist.

3. Wesentliche Auswirkungen der B-Planänderung

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 Bebauungsplan-Änderung 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.

(Ä) Änderungen v. 26.03.2012

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Text- und Planteil eingearbeitet.

Im Planteil werden die Parz.Nrn. 9 u. 18 wieder aus dem Geltungsbereich der B-Planänderung herausgenommen um den Befürchtungen des südöstlich angrenzenden Landwirtes auf Fl-Nr. 625/2 Gemarkung Pyramoos nachzukommen, dessen Anwaltskanzlei mit Schreiben v. 14.03.12 ein weiteres Heranrücken der Bebauung beanstandet hat.

Die Wohnbebauung der östlichsten Parz.Nr. 19 im reduzierten Änderungsbereich hat dadurch einen Abstand von > 55 m zum Stallgebäude.

Im Textteil erfolgen keine Änderungen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in verkürzter Frist erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen können nur zu geänderten od. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Schwindegg, 30.01.2012

geändert: 26.03.2012

Der Planverfasser:

Thomas Schwarzenböck, Architekt

Sankt Wolfgang, den

Schwimmer, 1. Bürgermeister, MdL