

Endfassung vom 20.09.2021
zum

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

WA / MI ASENFELD 1. Änderung



Gemeinde Beutelsbach

Landkreis Passau

Reg. Bezirk Niederbayern

Aufgestellt: Beutelsbach, 31.03.2021

Geändert: Beutelsbach, 20.07.2021



Ingenieurbüro Straubinger

für allg. Bauwesen

Urbanstraße 7

94501 Aldersbach

Inhaltsverzeichnis

Seite 1	Lageplan M = 1:1000
Seite 2	Lageplan M = 1:5000
Seite 3	Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen
Seite 4-6	Textliche Festsetzungen
Seite 7-8	Verfahrensvermerk
Seite 9-10	Begründung

430

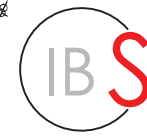
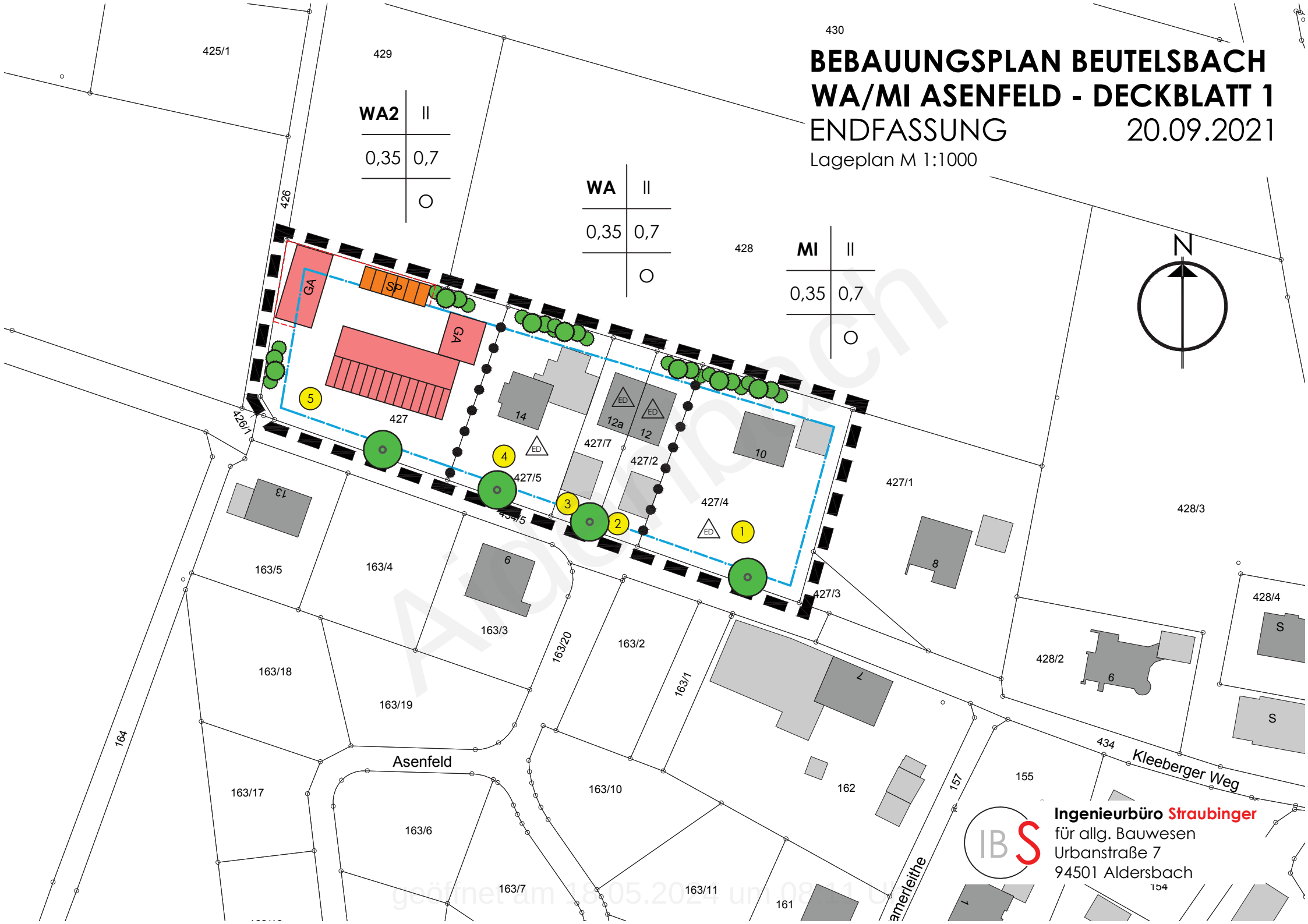
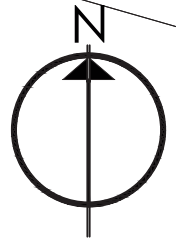
BEBAUUNGSPLAN BEUTELSBACH WA/MI ASENFELD - DECKBLATT 1

ENDFASSUNG 20.09.2021
Lageplan M 1:1000

WA2	II
0,35	0,7
	○

WA	II
0,35	0,7
	○

MI	II
0,35	0,7
	○



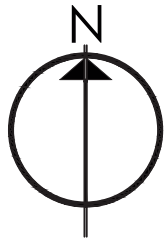
Ingenieurbüro Straubinger
für allg. Bauwesen
Urbanstraße 7
94501 Aldersbach

BEBAUUNGSPLAN BEUTELSBACH WA/MI ASENFELD - DECKBLATT 1

ENDFASSUNG

20.09.2021

Lageplan M 1:5000



Ingenieurbüro Straubinger
für allg. Bauwesen
Urbanstraße 7
94501 Aldersbach

geöffnet am 18.05.2024 um 11 Uhr

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA / MI Asenfeld bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Auszüge aus diesem sind in kursiver Schriftart und grauer Schriftfarbe nachfolgend dargestellt.

Die aufgeführten Änderungen gelten für das Deckblatt Nr. 1

Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung). Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1	Geschossflächenzahl	WA	0,7	<i>gem. § 17 BauNVO</i>
		WA 2	0,7	<i>gem. § 17 BauNVO</i>
		MI	0,7	<i>gem. § 17 BauNVO</i>
2.5	Grundflächenzahl	WA	0,35	<i>gem. § 17 BauNVO</i>
		WA 2	0,35	<i>gem. § 17 BauNVO</i>
		MI	0,35	<i>gem. § 17 BauNVO</i>

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
------	---	--

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan WA / MI Asenfeld bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Auszüge aus diesem sind in kursiver Schriftart und grauer Schriftfarbe nachfolgend dargestellt.

Die aufgeführten Änderungen gelten für das Deckblatt Nr. 1

Textliche Festsetzungen

0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1 *Allgemeines Wohngebiet WA*
bei Einzelhäusern: 500 m²
bei Doppelhaushälften: 300 m²

Zulässig sind max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude bei den Einzelhäusern, bei den Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Allgemeines Wohngebiet WA 2 (Parzelle 5)

Zulässig sind max. 6 Wohneinheiten

0.2.2 *Mischgebiet MI*
Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung
Bei einer Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäuser gelten die Festsetzungen unter Pkt. 0.2.1

0.4.1 zu 1.1.3 **WA**

Bautyp: Zulässige Vollgeschoße: II

Zulässige Wandhöhe:
bergseits: max. 6,50 m
talseits: max. 7,00 m

Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten.

*Dachform: Satteldach (Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Hauses), Walm- oder Krüppelwalmdach, Pultdach.
Beim Krüppelwalmdach wird die Walmfläche auf max. $\frac{1}{3}$ der Höhe der Giebelfläche begrenzt.*

*Dachneigung: 22° - 39° (Satteldach)
25° - 35° (Krüppelwalmdach)
15° - 35° (Walmdach)
3° - 17° (Pultdach)*

Dachgauben: zulässig bis höchstens 2,00 m² Ansichtsfläche, Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander min. 2,00 m. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgauben zulässig. Sie dürfen erst ab einer Dachneigung von 30° des Hauptdaches errichtet werden.

WA 2 (Parzelle 5)

Bautyp: Zulässige Vollgeschoße: II

Zulässige Wandhöhe:

bergseits: max. 6,50 m

talseits: max. 7,80 m

Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten.

Dachform: Satteldach (Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Hauses), Walm- oder Krüppelwalmdach, Pultdach.
Beim Krüppelwalmdach wird die Walmfläche auf max. $\frac{1}{3}$ der Höhe der Giebelfläche begrenzt.

Dachneigung: 22° - 39° (Satteldach)
25° - 35° (Krüppelwalmdach)
15° - 35° (Walmdach)
3° - 17° (Pultdach)

Dachgauben: zulässig bis höchstens 2,00 m² Ansichtsfläche, Abstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander min. 2,00 m. Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgauben zulässig. Sie dürfen erst ab einer Dachneigung von 30° des Hauptdaches errichtet werden.

Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen.

Straßenseitig sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zulässig, bei denen sie auf Grund der Geländeneigung erforderlich sind. Höhe der Stützmauer max. 0,50 m über Gehsteig bzw. Straßenoberkante.

Im Bereich von Terrassen sind Stützmauern in Höhe von 0,80 m zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 2 m nicht unterschritten wird.

Darüberhinaus sind im WA 2 (Parzelle 5) folgende Stützmauern zulässig:

- entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer mit einer max. Höhe von 1,20 m über Urgelände und aufgesetztem Zaun mit einer max. Höhe von 1,20 m
- an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Stützmauer auf einer Länge von max. 10 m mit einer max. Höhe von 2,00 m über Urgelände und aufgesetztem Zaun mit einer max. Höhe von 1,20 m

Höhe der Einfriedungen:

max. 1,20 m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante.

Ausführung:

Zulässige Materialien: Holz, Stahl und Edelstahl.

Zwischen den Grundstücken und zu den Außenbereichen ist ein einfacher Maschendrahtzaun zulässig.

Sockelhöhe max. 0,20 m.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Verfahrensvermerk:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **01.06.2016** die Aufstellung Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.06.2016** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **01.06.2016** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.07.2016** bis **17.08.2016** beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **01.06.2016** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **15.07.2016** bis **17.08.2016** öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **31.03.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.05.2021** bis **10.06.2021** beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **31.03.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.05.2021** bis **10.06.2021** öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **20.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.07.2021** bis **30.08.2021** beteiligt.
7. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan in der Fassung vom **20.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.07.2021** bis **30.08.2021** öffentlich ausgelegt.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **20.09.2021** das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.09.2021** als Satzung beschlossen.

_____, den _____

(Gemeinde Beutelsbach)

(Bürgermeister)

(Siegel)

9. Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt

10. Ausgefertigt

_____, den _____

(Gemeinde Beutelsbach)

(Siegel)

(Bürgermeister)

11. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

_____, den _____

(Gemeinde Beutelsbach)

(Siegel)

(Bürgermeister)

Bebauungsplan
WA/MI Asenfeld
1. Änderung
Gemeinde Beutelsbach

Begründung

1.0 Anlass der Aufstellung und öffentliches Interesse

Die Gemeinde Beutelsbach hat im Jahr 2011 einen qualifizierten Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet Asenfeld aufgestellt.

Im Zuge der Veräußerung der Bauparzellen und der Erschließung des Plangebietes wurde die Parzellierung geändert. Die Planstraße A mit Wendeanlage als Abzweigung des Kleeberger Weges zur Straßenerschließung von Hinterliegergrundstücken konnte entfallen. Somit wird das Plangebiet nördlich des Kleeberger Weges in fünf Baugrundstücke aufgeteilt.

Außerdem soll auf der Parzelle 5 ein Wohnhaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten entstehen. Die baurechtlichen Voraussetzungen werden mit diesem Deckblatt geschaffen.

2.0 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde und überörtliche Planung

Für das gegenständliche Deckblatt werden folgende Grundstücke benötigt:

- Flur-Nr. 427, Gemarkung Beutelsbach
- Flur-Nr. 427/2, Gemarkung Beutelsbach
- Flur-Nr. 427/4, Gemarkung Beutelsbach
- Flur-Nr. 427/5, Gemarkung Beutelsbach
- Flur-Nr. 427/7, Gemarkung Beutelsbach

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst eine Fläche von ca. 5.600 m².

Diese Fläche befindet sich am nördlichen Ende des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WA / MI Asenfeld.

Für die Gemeinde Beutelsbach gibt es derzeit keinen Flächennutzungsplan.

Überörtliche Belange, die Einfluss auf das Deckblatt hätten, sind derzeit nicht bekannt.

3.0 Maß der Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt größtenteils unberührt. Im Bereich des WA 2, auf Parzelle 5, wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

4.0 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen blieben vollumfänglich erhalten. Es werden aber für die Parzelle 5 neue Festsetzungen getroffen. Außerdem werden hier auch Stützmauern in festgelegten Bereichen zugelassen.

5.0 Grünordnung

Bei diesem Deckblatt handelt es sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Baurechts, ohne Zulassung weiterer Versiegelungen. Nach § 1a, Abs. 3, Satz 4 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren.

6.0 Erschließung

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.

7.0 Freilegung und Bodenordnung

7.1 Freilegung

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

7.2 Bodenordnung

Eine Bodenerneuerungsmaßnahme nach §§ 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

8.0 Inkrafttreten

Mit der Wirksamkeit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.