

VEREINFACHTES BAULEITPLANVERFAHREN NACH § 13 BAUGB

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und alter Bahnhofsstraße“ mit integrierter Grünordnung

MARKTGEMEINDE MARKTL
LANDKREIS ALTÖTTING
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN



ENTWURF

i.d. F.v. 15.01.13
Gültige Fassug
(Beschlussfassung)
Vom 26.03.2013

Entwurfsverfasser:

JOCHAM + KELLHUBER
Landschaftsarchitektur
Stadtplanung



URSULA JOCHAM
Am Sportplatz 7
94547 Iggensbach
Tel 09903-20 141-0
Fax 09903-20 141-29

PETRA KELLHUBER
Kapuziner Strasse 15
84503 Aitötting
Tel 08671-95 76 57

info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Präambel

Nach §2 Abs. 1 und §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011, BGBl. I S. 1509 i.V.m. Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) erlässt die Marktgemeinde Markt I für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße“ folgende Satzung:

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße“ gilt der identische Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofstraße“. Er ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung


Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 besteht aus:

- 1) Der geänderten textlichen Festsetzung zu der Spanne der Dachneigung und dem Hinweis zur Mindestwandhöhe
- 2) Begründung, Stand 15.01.2013

§3 Inkrafttreten

Diese 2. Änderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft

Markt I, den 22.04.2013,


Erster Bürgermeister
Hubert Gschwendtner



Verfahrensvermerke

- a) Der Marktrat Marktll hat in der Sitzung vom 15.01.2013 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofsstraße“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 15.01.2013 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.01.2013 bis 13.03.2013 öffentlich ausgelegt.
- c) Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 15.01.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2013 mit Fristsetzung bis 13.03.2013 beteiligt.
- d) Die Marktgemeinde Marktll hat mit Beschluss des Marktrats vom 26.03.2013 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 26.03.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Marktll, 26.03.2013



Marktgemeinde Marktll
(Siegel)

Erster Bürgermeister
Hubert Geschwendtner

- e) Der Satzungsbeschluss zu der der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 15.01.2013 wurde am 22.04.2013 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 15.01.2013 mit den geänderten Textlichen Festsetzungen sowie der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in dem Rathaus Marktll zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und Alter Bahnhofsstraße“ in der Fassung vom 15.01.2013 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Ausgefertigt:

Marktll, 22.04.2013



Marktgemeinde Marktll
(Siegel)

Erster Bürgermeister
Hubert Geschwendtner

Die Festsetzungen und die Hinweise werden wie folgt geändert:

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.2 Dächer

Dachneigung: Haupt- und Nebengebäude 20-33°.

HINWEISE DURCH TEXT

4. Es wird eine seitliche Wandhöhe von mindestens 4,5 m empfohlen.

Begründung

zur Vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Gebiet zwischen Bundesbahn und alter Bahnhofstraße" in der Marktgemeinde Marktl am Inn

1. Allgemeines

Die Marktgemeinde Marktl hat für das Gebiet zwischen der Bundesbahn und alter Bahnhofstraße im Jahre 1964 einen Bebauungsplan erlassen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 befand sich das unbebaute Grundstück der Fl.-Nr. 242/5. Im Rahmen einer ersten Änderungsplanung wurde eine Teilfläche dieses Grundstückes überplant und 4 Baugrundstücke im Zuge einer Nachverdichtung nach § 13a BauGB ausgewiesen. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.04.2012 rechtsverbindlich.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Für dieses Baugebiet mit insgesamt vier Parzellen aus der 1. Änderungsplanung liegt nun der erste Bauantrag vor. Mit diesem Bauantrag stellte sich heraus, dass zwei Festsetzungen geringfügig nicht eingehalten werden können. Da diese notwendigen Änderungen für alle vier Baugrundstücke gelten sollen, wird mit Hilfe einer vereinfachten 1. Änderung (nach §13 BauGB) die betreffenden Festsetzungen korrigiert.

Der Marktgemeinderat Marktl hat mit dem Beschluss vom 15.01.2013 beschlossen für den Bebauungsplan Nr. 2 „Gebiet zwischen Bundesbahn und alter Bahnhofstraße“ eine vereinfachte Bebauungsplanänderung in Form der 2. Änderung durchzuführen.

2. Inhalt der Änderung

Die Änderungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 betreffen die Festsetzungen zur Mindestwandhöhe und zur Dachneigung.

So wurden:

- die Festsetzung zur Mindestwandhöhe zu den Hinweisen verschoben,
- Die Spanne der erlaubten Dachneigung von 25-33° auf 20-33° vergrößert.

Durch diese Änderungen wird die überbaubare Grundfläche (GR) auf den Grundstücken der Parzellen 1 bis 4 nicht vergrößert, die wesentlichen gestalterischen Festsetzungen nicht verändert, und an der Grünordnung nichts geändert

3. Begründung der Änderung

- Festsetzung der Mindestwandhöhe

Im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung der 1. Änderungsplanung des Bebauungsplan wurde vom Sachgebiet 52 (Hochbau), Landratsamt Altötting die Empfehlung ausgesprochen eine Festsetzung zu einer Mindestwandhöhe zu treffen. Angeführt wurde als Begründung für die Empfehlung die in der Nachbarschaft befindliche zweigeschossige Bebauung. Der Marktgemeinderat beschloss damals eine Mindestwandhöhe von 4,5 m festzusetzen. Auf Grund der erdgeschossigen Bauten in der unmittelbaren Umgebung (Kindergarten Wohnhaus) die in direktem städtebaulichen Kontext zu den vier geplanten Baugrundstücken stehen, sieht der Marktgemeinderat eine zwingende Festsetzung einer Mindestwandhöhe städtebaulich nicht für erforderlich. Deshalb wird diese Festsetzung nur noch als Hinweis in der 2. Änderung gegeben.



Bild 1:

Im Norden direkt angrenzender Kindergarten (eingeschossig mit Flachdach, Wandhöhe unter 3,0 m)



Bild 2:
direkt östlich an den Geltungsbereich der 1. Änderungsplanung angrenzendes Wohngebäude (Wandhöhe unter 4,00m)



Bild3:
im Westen angrenzendes Gebäude (Verwaltungsgebäude)
(Wandhöhe unter 3,50m)

– **Änderung der Dachneigung**

In der 1. Änderungsplanung wurde eine Spanne für die Dachneigung von 25-33° festgesetzt. Im vorliegenden Bauantrag wird nun eine Dachneigung von 22° beantragt. Da ein Großteil der heutigen Satteldächer eine Dachneigung von 20- 25° aufweisen, in der unmittelbaren Umgebung alle denkbaren Dachneigungen im Bestand vorkommen, ist keine städtebauliche Notwendigkeit gegeben keine etwas flacheren Satteldächer bis zu einer Minstdachneigung von 20° zuzulassen. Deshalb wird mit dieser 2. Änderungsplanung für den Geltungsbereich der vier Baugrundstücke die Spanne der Dachneigung etwas vergrößert, auf 20-33°.

Beispiele für Dachneigungen unter 20° im Bestand (siehe Bild 1 und 3)



Bild 4:
angrenzende Häuserzeile im Nordwesten mit einer Dachneigung unter 25°

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist im Rahmen dieser Änderung nicht abzuhandeln, da sich durch die Änderungen keine erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben.

Durch diese Änderungen wird die maximal zu versiegelnde Fläche nicht vergrößert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen werden nicht geändert.

Die Änderungen bezüglich der Traufhöhen und der Dachneigung haben keinen Einfluss auf den Naturhaushalt.

Alle anderen planlichen und textlichen Festsetzungen der 1. Änderungsplanung des Bebauungsplanes bleiben von der 2. Änderung unberührt.

5. Umweltbericht

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

Gemäß § 13 BauGB besteht daher keine Verpflichtung zur Strategischen Umweltprüfung.

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

6. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält die rechtskräftige 1. Änderungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 2 seine Gültigkeit.

Gültige Fassung (Beschlussfassung) vom 26.03.2013

.....
Hubert Gschwendtner, 1. Bürgermeister