

BEBAUUNGSPLAN „SALZBERGSIEDLUNG“

Deckblatt Nr. 24

STADT/GEMEINDE

BÜCHLBERG

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN



Aufgestellt:

Büchlberg, den

Entwurf 27.06.2024

Satzung 31.10.2024

Architekt
Griehl Klaus
Parschalling 18
94496 Ortenburg
Tel: 0170 / 5278715

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensvermerke
2. Begründung
3. Änderung der textlichen und planlichen Festsetzungen
4. Plandarstellungen

1. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Büchlberg hat in der Sitzung vom 27.06.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans Salzbergsiedlung mit Deckblatt Nr. 24 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2024 ortsüblich gekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 24 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ i.d.F.v. 27.06.2024 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2024 bis 18.09.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 24 zum Bebauungsplan „Salzbergsiedlung“ in der Fassung vom 27.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2024 bis 13.09.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Büchlberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.10.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 24 gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F.v. 31.10.2024 als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt:

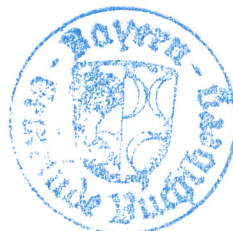
Büchlberg, den 27. JAN. 2025



..... Hasenöhrl
Josef Hasenöhrl
1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ mit Deckblatt Nr. 24 wurde am 11.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Büchlberg, den 11. FEB. 2025



..... Hasenöhrl
Josef Hasenöhrl
1. Bürgermeister

2. BEGRÜNDUNG:

a. Anlass:

Die Antragssteller wünschen sich eine Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern bzw. zwei Doppelhäusern oder Zweifamilienhäuser (Fl.-Nr.: 2033/7) und einem Einfamilienhaus bzw. einem Doppelhaus oder Zweifamilienwohnhaus (Fl.-Nr.: 2033/5), da die 1982 vorgesehene Betriebserweiterung mit einem Möbellager und einer Ausstellungshalle auf den Fl.-Nr.: 2032/2, 2033/5 und 2033/7 nicht mehr benötigt wird. Die Fl.-Nr.: 2032/2 wird weiter dem Betrieb auf der Fl.-Nr.: 2032 zugeschlagen. Der Fußweg Fl.-Nr.: 2032/68 wird zu einer 3 m breiten privaten Zufahrtsstraße ausgebaut.

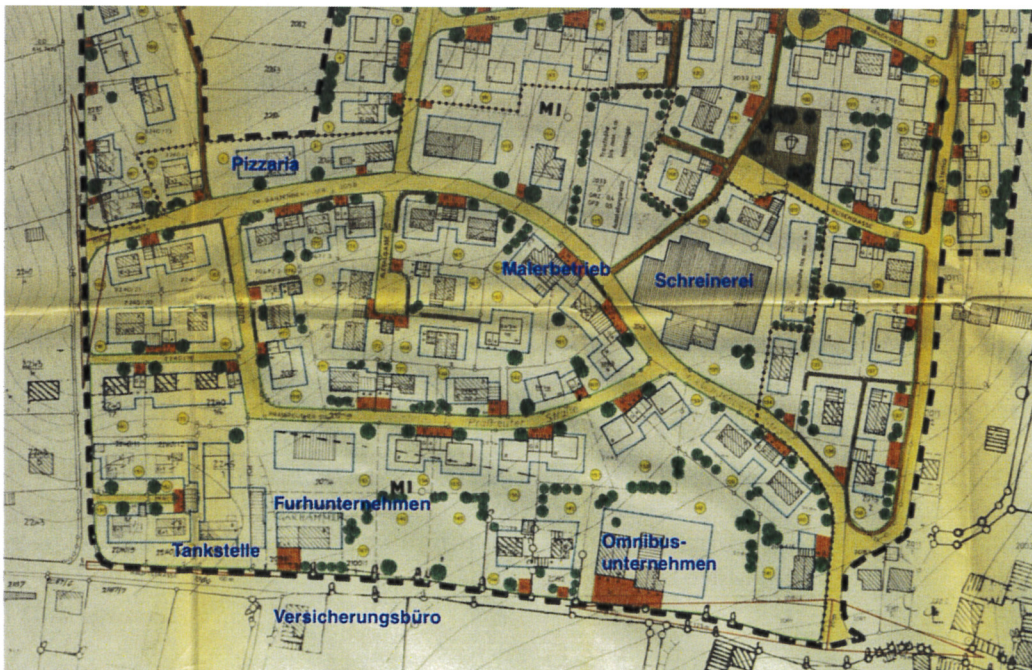
Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“. Die geplante Bauweise, sowie die Baugrenzen entsprechen nicht den derzeit gültigen Festsetzungen. Es bestehen jedoch bereits ähnliche Wohngebäude in der Nachbarschaft bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“.

Die Änderung des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ soll im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

b. Änderung:

Die Änderung betreffen nur die Grundstücke Fl.-Nr.: 2032/2, 2033/5, 2033/7 und 2032/68 und berühren den generellen Gebietscharakter, der im betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Mischgebiet (MI) aufweist nicht.

Im Geltungsbereich des Mischgebietes (MI) ist eine Schreinerei, ein Omnibusunternehmen, ein Malerbetrieb, eine Tankstelle, ein Versicherungsbüro, eine Pizzeria und ein Fuhrunternehmen angesiedelt. Der Anteil im MI von Wohnen und nicht störendem Gewerbe wird aus Sicht der Gemeinde gewahrt.



Die best. Wohnhäuser liegen teilweise näher an dem best. Betrieb (Fl.-Nr.: 2032 - Fl.-Nr.: 2024/1 ca. 12,50 m, Fl.-Nr.: 2032/5 ca. 15,0 m, Fl.-Nr.: 2083/4 ca. 16,5 m) als die zusätzlich geplante Wohnbebauung (Fl.-Nr.: 2033/5 ca. 19,0 m und Fl.-Nr.: 2033/7 ca. 35,0 m). Die zulässige Betriebserweiterung wäre weiter an die best. Wohnbebauung herangerückt als der Abstand der durch die Planänderung mit Deckblatt Nr. 24 entsteht. Der best. Betrieb wird somit nicht in seiner genehmigten betriebsweise eingeschränkt und kann weiter entsprechend betrieben werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert.

c. Wesentliche Auswirkungen durch die Bebauungsplanänderung

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

d. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Straßenerschließung

Das Grundstück Fl.-Nr.: 2033/7 ist über die Fl.-Nr.: 2032/68 erschlossen. Der im Bebauungsplan dargestellte Fußweg ist entsprechend als private Zufahrtsstraße mit einer Mindestbreite von 3,0 m auszubauen. Die öffentliche Erschließung ist über die Rosengasse (Fl.-Nr.: 2015/4) gesichert.

Das Grundstück Fl.-Nr.: 2033/5 ist durch die Dr.-Gantenberg-Str. öffentlich erschlossen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die öffentliche Trinkwasserversorgung (Wasserbeschaffungsverband Büchlberg) sichergestellt.

Entwässerung

Das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet.

Gemäß § 55 WHG ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern. (ohne Gefahr für die Unterlieger)
Das Oberflächenwasser der Pflasterflächen und Terrassen versickert vor Ort. Die Dachentwässerung ist an eine Zisterne anzuschließen, mit Überlauf in den öffentlichen Kanal.

Ebenfalls um den Wasserrückhalt bzw. die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu fördern und die Versiegelung des Bodens zu mindern, sollen die privaten Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet werden.

Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH.

e. Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplans durch eine Umweltprüfung erforderlich.

Bei der Änderung mit Deckblatt Nr. 24 werden nur Punkte abgehandelt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten weiterhin.

Aus diesem Grund ist das vereinfachte Verfahren (§13 BauGB) anwendbar. Im vereinfachten Verfahren ist kein Umweltbericht und keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

3. ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN UND PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN:

Änderung der textlichen Festsetzungen

Die Satzungsänderung bzgl. der textlichen Festsetzungen betreffen nur die Grundstücke Fl.-Nr.: 2032/2, 2033/5, 2033/7 und 2032/68 des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“. Es werden hier max. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.

Die bisherigen Festsetzungen, wenn nicht durch das Deckblatt Nr. 24 geändert, behalten ihre Gültigkeit.

Ziffer 0.33 zu 2.1 zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Bisherige Festsetzung:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Dachdeckung: Pfannen Ziegelrot oder Dunkelbraun
Traufhöhe: Ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,0 m

Zukünftige Festsetzung:

Dachform: Satteldach, Walmdach
Dachneigung: 18° - 33°
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot, dunkelbraun und anthrazit
Wandhöhe: max. 7,0 m ab Urgelände

Ziffer 0.41 zu 13.1.3 + 13.1.4 Garagen und Nebengebäude

Bisherige Festsetzung:

Garagen- und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche.

Zukünftige Festsetzung:

Untergeordnete Gebäudeteile wie Garagen- und Nebengebäude müssen nicht dem Hauptgebäude angepasst werden, es werden hier auch Flachdächer erlaubt. An das Hauptgebäude angebaute Garagengebäude, die keine Grenzbebauung sind, können auch zweigeschossig ausgeführt werden. Die max. Wandhöhe darf 6,5 m ab Urgelände nicht überschreiten.

Pro Wohneinheit sind 2 notwendige Stellplätze zu errichten.

Abstandsflächenregelung:

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und es werden durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

Änderung der planlichen Festsetzungen:

Die Änderungen der planlichen Festsetzungen gelten nur für die Grundstücke Fl.-Nr.: 2032/2, 2033/5, 2033/7 und 2032/68 des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“.

Ziffer 3.4 Baugrenze

Die Baugrenzen für die Grundstücke Fl.-Nr.: 2032/2, 2033/5, 2033/7 und ~~2032~~2032/68 des Bebauungsplans „Salzbergsiedlung“ werden gemäß nachfolgender Plandarstellung neu festgelegt.

Hinweise:

Ableitung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen berücksichtigen. Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, sind folgende Maßnahmen durch den Bauwilligen vorzusehen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausbildung privater Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Verzicht auf Asphaltierung auf privaten Flächen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung
- breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Rigolen
- Sammlung und Wiederverwertung (Zisterne, Regenwassernutzung)

Ableitung von wild abfließendem Hangwasser

Aufgrund der Hangsituation ist bei der Erschließung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben die Gefahr vor wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu beachten, insbesondere bei der Planung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie bei Haus- und Terrasseneingängen.

Schutz von Bodendenkmälern

Während der Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler (Keramik, Metalle, Knochen etc.) sind der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Gesetzliche Grundlage: Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.23

Aufschüttungen

Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten.

Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchV wird hingewiesen.

Abwehrender Brandschutz

Die Anforderungen des Art. 5 Abs.(1) Satz 1 und 4, Abs. (2) BayBo sind in den Planungen zu beachten.

Versorgungsleitungen

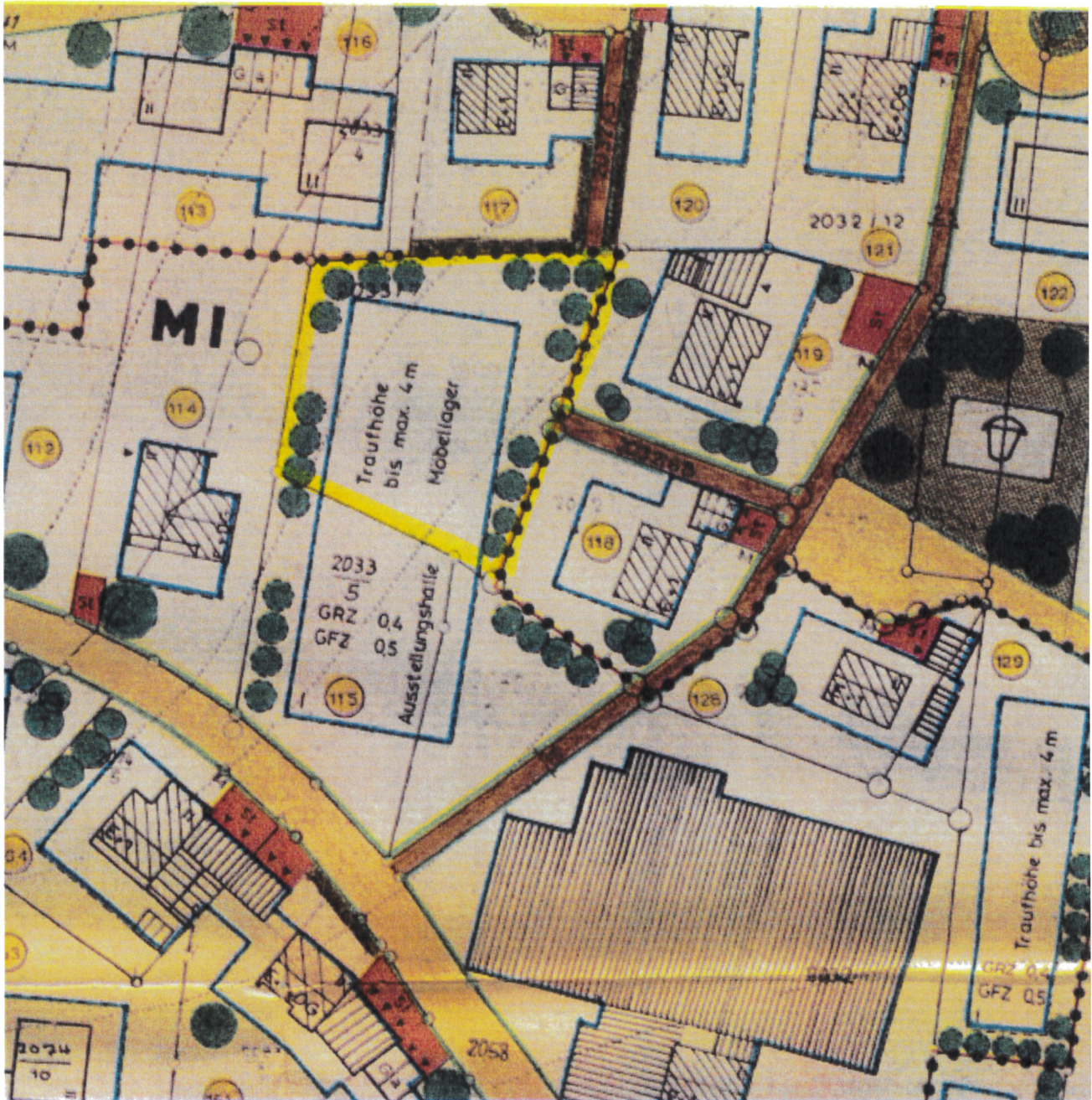
Das „Merckblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr.: 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 ist zu beachten.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

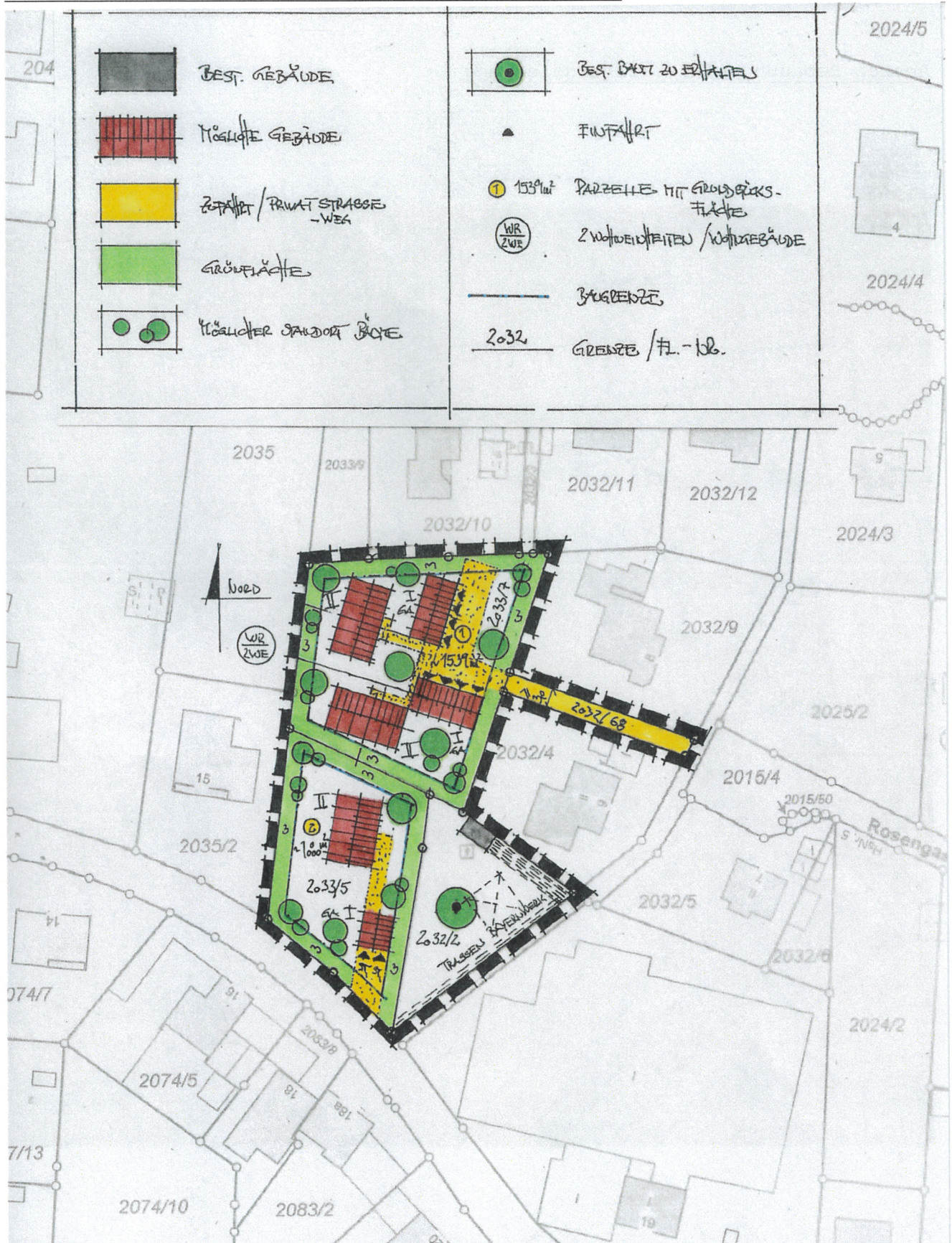
Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen“ ist zu beachten.

4. PLANDARSTELLUNGEN:

Auszug Bauungsplan Salzbergsiedlung



Deckblatt Nr. 24 (Lageplan M 1/1000 v. 31.10.2024)



Bühlberg, den 31.10.2024

griehl klaus - architekt