

Deckblatt

1. **ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES** **„Ferienhausgebiet Jockelhof“ DER GEMEINDE ST ENGLMAR,** **LANDKREIS STRAUBING-BOGEN**

Stand:

Fassung vom 20.01.2020

Grundstück:

Fl.Nr. 512

Gemarkung Sankt Englmar

Gemeinde:

Gemeinde Sankt Englmar

Rathausstraße 6

94379 Sankt Englmar

Tel 09965 | 8403-0

info@sankt-englmar.de

Vorhabenträger:

Gemeinde Sankt Englmar

Rathausstraße 6

94379 Sankt Englmar

Tel 09965 | 8403-0

info@sankt-englmar.de

Planung:

Jelen Immobiliendesign

Schönlind 24

95111 Rehau

Tel 0177 | 5127791

nelli.jelen@gmail.com

Satzung

Nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 der BayBO hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sankt Englmar die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Jockelhof“ in der Fassung vom 20.01.2020 als Satzung beschlossen.

§ 1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Jockelhof“ ist dem zeichnerischen Teil des Änderungsplanes vom 10.01.2020 zu entnehmen. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst den gesamten bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Jockelhof“.

§ 2 **Bestandteil der Satzung**

Die Änderungen ergeben sich aus den zeichnerischen und textlichen Teil.

§ 3 **Inkrafttreten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Jockelhof“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).

St. Englmar, den _____

Anton Piermeier, 1. Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

Nicht aufgeführte und somit unveränderte Punkte und Unterpunkte der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2011 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Abweichend von den Bauvorschriften des verbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 10.02.2011 es wird folgendes festgesetzt:

3.2.1 Maß der Baulichen Nutzung

Bisher:

*Grundflächenzahl GRZ gemäss §19
Abs. 1-3 BauNVO*

*Max. zulässige GRZ 0,2 bezogen auf
die Fläche des Baufensters*

*Geschoßflächenzahl GFZ gemäss §20
Abs. 2-4 BauNVO*

Max. zulässige GFZ 0,2

*Vollgeschosse gemäss §20 Abs. 1
BauNVO*

Max. zulässig II

Jetzt:

Grundflächenzahl GRZ gemäss §19
Abs. 1-3 BauNVO

Max. zulässige GRZ 0,28 bezogen auf
die in der folgenden Darstellung
gekennzeichneten Fläche

Geschoßflächenzahl GFZ gemäss §20
Abs. 2-4 BauNVO

Max. zulässige GFZ 0,38 bezogen auf
die in der folgenden Darstellung
gekennzeichneten Fläche

Vollgeschosse gemäss §20 Abs. 1
BauNVO

Max. zulässig II

Begründung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf Grund der benötigten Wege, Zufahrten und Terrassen zu gering gewählt. Der Großteil dieser Flächen (Verkehrsflächen, Zufahrt, Parkplätze, Gehwege) muss unversiegelt ausgeführt werden. Der Grund für die Festsetzung einer Grundflächenzahl ist die Einschränkung bzw. Reduzierung von Bodenversiegelung. Da der Großteil der Flächen unversiegelt ausgeführt wird, wird die Grundflächenzahl auf das Gesamtgrundstück bezogen.

Die Geschoßflächenzahl ist für eine Bebauung mit 2 Vollgeschoßen nicht ausreichend.

1. **ÄNDERUNG** des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Jockelhof“
der Gemeinde St. Englmar, Landkreis Straubing-Bogen

Definition der Grundstücksfläche zur Ermittlung von GRZ und GFZ



Abbildung 1: Orange dargestellt maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung von GRZ und GFZ

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bisher:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, jedoch Lagerflächen, zulässig.

Jetzt:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, jedoch Lagerflächen, Versorgungs- und Ableitungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) zulässig.

Begründung:

Erschließung gemäß den Planungen der Gemeinde erfolgt teilweise auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche

3.4 Geländeänderung im Geltungsbereich

Bisher:

Geländemodellierung / Stützelemente Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig. Stützmauern sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,00 m über OK Gelände nicht übersteigt, Ausführung ausschließlich als trocken verlegtes Natursteinmauerwerk.

Jetzt:

Geländemodellierung / Stützelemente Auffüllungen und Abgrabungen sind bis max. 1,80 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig. Stützmauern sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Länge 10 m und deren sichtbare Höhe 1,00 m über OK Gelände nicht übersteigt, Ausführung ausschließlich als trocken verlegtes Natursteinmauerwerk.

Begründung:

Auf Grunde der starken Neigung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen im größerem Umfang notwendig. Daher sind Auffüllungen und Abgrabungen bis 1,80 m notwendig.

3.6.2 Gebäudehöhe und Dachneigung

Bisher:

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe darf talseitig 5,50 m nicht überschreiten. Ausgangshöhe hierfür ist die Höhenlage des Urgeländes. Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Dachdeckung – Wandverkleidung gemessen. Die Zulässige Dachneigung beträgt 18-25°.

Jetzt:

Die zulässige Wandhöhe an der Traufe darf talseitig 5,80 m nicht überschreiten. Ausgangshöhe hierfür ist die Höhenlage des neu definierten Geländes. Die Wandhöhe wird am Schnittpunkt Dachdeckung – Wandverkleidung gemessen. Die Zulässige Dachneigung beträgt 18-25°. Die Ermittlung der Abstandflächen erfolgt weiterhin gemäß der bayerischen Bauordnung.

Begründung:

Auf Grunde der starken Neigung des Geländes sind Auffüllungen und Abgrabungen im größerem Umfang notwendig. Das führt dazu, dass die Wandhöhen, die auf das Ursprungsgelände bezogen sind sich deutlich vergrößern und dadurch wäre eine 2-geschoßige Bauweise nicht mehr möglich.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Die Zeichnerische Darstellung entnehmen Sie bitte der Anlage A:

-Planzeichnung mit integrierter Grünordnung zum Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Jockelhof“

Änderungen:

- Verringerung der Parkplatzflächen
- Lagerflächen innerhalb der Eingriffsgrenze werden nicht benötigt und mit in das Baufenster einbezogen.
- Abweichende Festsetzungen zum Bebauungsplan werden geändert (Dachneigung und Wandhöhe)
- Einbeziehung des letzten Planstandes in die Darstellung der Planzeichnung
- Änderung der Größe der Ausgleichsflächen gemäß der Abhandlung zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Änderung Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entnehmen Sie bitte der Anlage B:

-Abhandlung naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

VERFAHRENSVERMERKE – vereinfachtes Verfahren gem. §13 BauGB

1. Änderungsbeschluss

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat Sankt Englmar am _____ gefasst und am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

St. Englmar, den _____

Anton Piermeier, 1. Bürgermeister

2. Gelegenheit der Stellungnahme der Öffentlichkeit

gemäß § 13 Abs. Nr. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan Entwurf mit der Fassung vom _____ mit einer Frist von einem Monat von _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

St. Englmar, den _____

Anton Piermeier, 1. Bürgermeister

3. Gelegenheit der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

gemäß § 13 Abs. Nr. 3 BauGB wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist einem Monat gegeben. Der Bebauungsplan Entwurf mit der Fassung vom _____ am _____ an die Träger öffentlicher Belange versendet. Die Frist zur Stellungnahme endete am _____.

St. Englmar, den _____

Anton Piermeier, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde vom Gemeinderat Sankt Englmar am _____ gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

St. Englmar, den _____

Anton Piermeier, 1. Bürgermeister

5. Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgte am _____, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Änderung des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

St. Englmar, den _____

Anton Piermeier, 1. Bürgermeister