GEMEINDE SANKT ENGLMAR

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 85
ZUM
BEBAUUNGSPLAN „OBERER BERG"

Textliche Festsetzungen / Begründung

Satzung vom 23.06.2022

mks Architekten – Ingenieure GmbH Mühlenweg 8 94347 Ascha www.mks-ai.de

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss 4
2. Planungsanlass 4
3. Änderungen durch Deckblatt Nr. 85 5
3.1 Allgemeine Hinweise 5
3.2 Änderungen durch Text 5
3.3 Zeichenerklärung Planurkunde Ursprungsplan 11
4. Geltungsbereich der Änderung der textlichen Festsetzungen 13
5. Verfahrensvermerke 14
6. BEGRÜNDUNG 15
6.1 Allgemeines/Beschreibung des Plangebietes 15
6.2 Planliche Voraussetzungen – Flächennutzungsplan (FNP) 16
6.3 Planliche Voraussetzungen - Bebauungsplan 17
6.4 Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung 17
6.5 Änderungen durch das Deckblattes 85 18
7. Änderungen des Deckblattes 85 – Teilbereiche 85.1 – 85.4 21
7.1 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.1 22
7.2 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.2 22
7.3 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.3 23
7.4 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.4 24
8. Eingriffsregelung 24
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung 24
9.1 Verkehrserschließung 24
9.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung 25
9.3 Abwasserentsorgung 25
9.4 Niederschlagswasser 25
9.5 Stromversorgung 25
9.6 Telekommunikation 25
9.7 Abfallbeseitigung 25
10. Hinweise 25
10.1 Denkmalschutz 25
10.2 Stromversorgung 25
10.3 Hinweise der Wasserwirtschaft 26
10.4 Recyclingmaterialien 26
11. Unterlagenverzeichnis 26

Verfahrensträger:

Gemeinde Sankt Englmar

Rathausstraße 6
94379 St. Englmar
Tel.: 09965 / 84 30-0
Mail: info@sankt-englmar.de
Web: www.gemeinde.sankt-englmar.de

Sankt Englmar, 24.06.2022

……
A. Piermeier
1. Bürgermeister

Planung:

mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Gerda Schiessl
Dipl.-Ing. (FH) Innenarchitektur

AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Sankt Englmar hat mit Beschluss vom 13.04.2022 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Berg“ vom 21.12.1964 einschließlich seiner Deckblätter 1-83 durch textliche Festsetzungen beschlossen und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen.
Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Deckblattes 84 (rechtskräftig seit: 15.02.2019) bleiben von der Änderung unberührt.

Das Deckblatt Nr. 85 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz aus, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters oder Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt.

2. Planungsanlass

Der knapp 25 ha umfassende Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Oberer Berg“ vom 21.12.1964 in Sankt Englmar ist nahezu vollständig bebaut. Seit Inkrafttreten wurde der Bebauungsplan mittlerweile durch 84 Deckblätter geändert. Der Regelungsgehalt des Ursprungsbebauungsplanes wird aufgrund der Vielzahl der Änderungen seitens der Verwaltung als nicht mehr zeitgemäß erachtet. Die bisherigen planlichen und textlichen Festsetzungen führen dazu, dass für die Realisierung zeitgemäßer, der Struktur des Gebietes angepasster Gebäude eine Vielzahl von Befreiungsanträgen von Bauherrn gestellt werden muss. Dies führte zuletzt dazu, dass Einzelbauvorhaben nicht genehmigungsfähig waren, da die Grundzüge der Planung nicht mehr eingehalten werden können. Der Vollzug des Bebauungsplanes ist zudem in Teilen nicht mehr angemessen möglich, z. B. von der ursprünglichen Planung abweichende Straßenführung, teilweise sehr knapp gehaltene Baufenster auf großen Grundstücken, so dass die gebietstypisch festgesetzte GRZ von 0,40 nicht verwirklicht werden kann oder die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken stark eingeschränkt ist.
Das Maß der baulichen Nutzung war bisher folgendermaßen festgesetzt:

Geschossigkeit/Höhenentwicklung:	E + 1
Grundflächenzahl, GRZ:	0,4
Geschossflächenzahl, GFZ:	0,7

Der Gemeinde liegen inzwischen mehrere Bauanträge vor, die trotz einer, nach heutigem Maßstab, verträglichen Planung, einer Vielzahl von Befreiungen vom bestehenden Baurecht bedürften. Im Zuge der Vorlage dieser Bauanträge beim Landratsamt wurde die Frage aufgeworfen, ob die Aufhebung des Bebauungsplanes und Überführung des Gebietes in einen Innenbereich nach § 34 BauGB ein gangbarer Weg wäre, um nicht Baugenehmigungen mit zahlreichen Befreiungen erteilen bzw. diese verweigern zu müssen.
Der Gemeinderat Sankt Englmar führte eine ausführliche Diskussion über die alternativen Möglichkeiten zur Schaffung eines bauplanungsrechtlich vollziehbaren Zustandes:

- Überarbeitung des gesamten Plangebietes nebst 84 Deckblättern im Zuge eines neuen Bebauungsplanes.
- Erstellen weiterer Deckblätter für einzelne Bauvorhaben.

- Aufhebung des Bebauungsplanes und künftige Genehmigung von Bauvorhaben auf Basis des § 34 BauGB.

Insbesondere bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes bestehen erhebliche Bedenken, dass die künftige Beurteilung der Bauvorhaben auf Grundlage des Einfügegebotes nach § 34 BauGB zu unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen führen kann, da zum Teil große Grundstücke noch zu bebauen sind. Zudem würden wichtige bauordnungsrechtliche Regelungsmöglichkeiten (z. B. Dachform) aus der Hand gegeben.

Eine vollständige Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet von 25 ha wird aufgrund der Vielzahl der beteiligten bereits bebauten Grundstücke als äußerst aufwendig und nicht zielführend erachtet.

Die Gemeinde hat nach Abwägung der Vor- und Nachteile die Anpassung der veralteten Satzung durch einen Textbebauungsplan beschlossen, um für die bestehenden bzw. unbebauten Grundstücke zeitgemäße bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu etablieren. Um die vorliegenden Baugesuche der Genehmigung zuzuführen und gleichzeitig ortsgestalterische Fragen und deren Steuerung (z.B. Dachformen, -gestaltung, -aufbauten) grundsätzlich zu regeln, hat die Gemeinde entschieden, den Bebauungsplan durch Deckblatt 85 bezüglich der textlichen Festsetzungen allgemein für das Gesamtgebiet und für die Teilbereiche 85.1 bis 85.4 durch Planzeichen (z. B. Festlegung größerer Baufenster) nach BauGB zu ändern.

3. Änderungen durch Deckblatt Nr. 85

3.1 Allgemeine Hinweise

Die folgenden Festsetzungen ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Berg“ in der Fassung vom 21.12.1964, einschließlich der Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 83 vollständig.

Das Deckblatt Nr. 84 bleibt hiervon unberührt.
Die planlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben für den dargestellten Geltungsbereich unverändert gültig, sofern das Deckblatt Nr. 85 (einschließlich der Planzeichnungen für die Teilbereiche Nr. 85.1 bis 85.4) nichts Anderes festsetzt. Die Zeichenerklärung des Ursprungsplanes wurde der besseren Lesbarkeit halber und zur Erleichterung des Vollzugs diesem Textteil beigefügt
Für die Teilbereiche TB 85.1, TB 85.2, TB 85.3 und TB 85.4 werden die planlichen Festsetzungen zur Baugrenze, Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe angepasst und die Grundstücksgrenzen auf Basis der Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (digitale Flurkarte) dargestellt.

Änderungen der ursprünglichen textlichen Festsetzungen durch das Deckblatt Nr. 85 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ sind nachstehend durch „**Fettdruck**“, Streichungen mit ~~Durchstreichung~~ gekennzeichnet. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes sind als „Fließtext“ ausgeführt.

3.2 Änderungen durch Text

Nummerierung gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan „Oberer Berg“ vom 21.12.1964.

1.1 <u>Art der baulichen Nutzung</u>

1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 1 und **2 und Abs. 3 Nrn. 1 und 2**

Zulässig sind

1. **Wohngebäude,**
2. **die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,**

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach den Nummern 3 bis 5:
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.1.1.1 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO:

~~bei E + 1~~ GRZ 0,40 **GFZ 0,8**

Die bisherige Festsetzung zur Höhenentwicklung „E + 1“ entfällt und wird folgendermaßen ersetzt:

1.1.1.2 Geschossigkeit:

Zulässig sind 2 Vollgeschosse.
Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort (Art. 83 Abs. 6 BayBO).

1.1.1.3 Höhe baulicher Anlagen und deren Bezugspunkte:

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt 7,50 m als Höchstmaß.
Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände gemäß jeweiligem Eintrag in der Planzeichnung der Teilbereiche (Höhenlinien, 1 m - Raster) als oberer Bezugspunkt gilt der traufseitige Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (siehe nachfolgende Schemaskizzen).

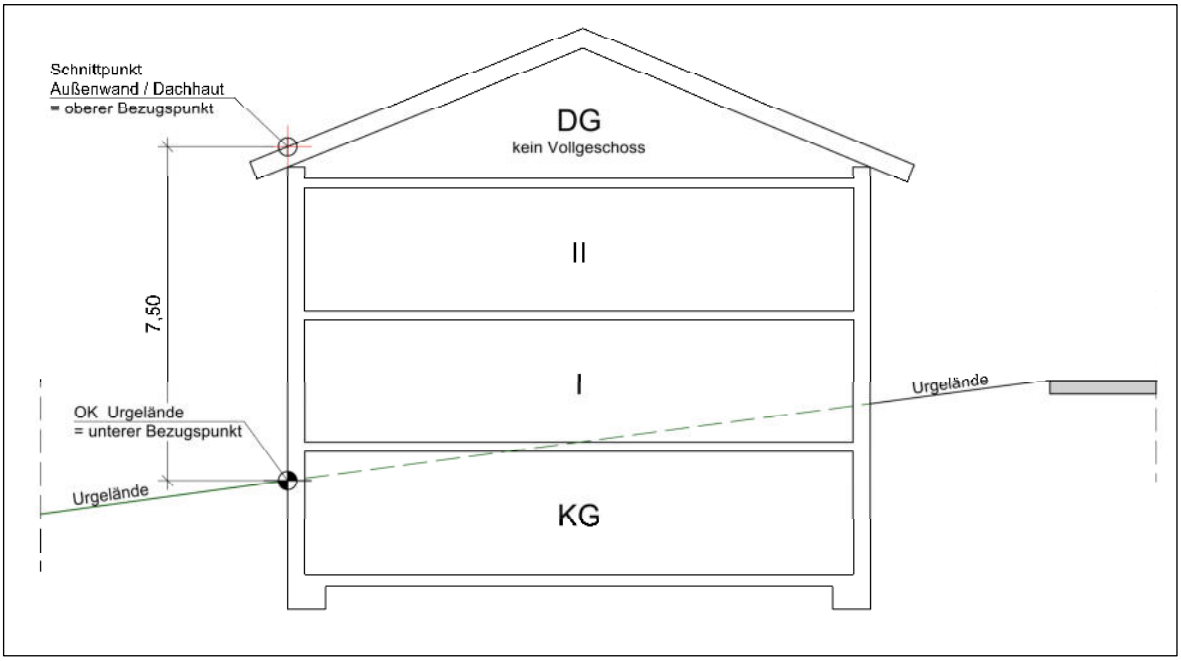


Abb. 01: Schemaskizze – unterer und oberer Bezugspunkt Wandhöhe, ohne Maßstab

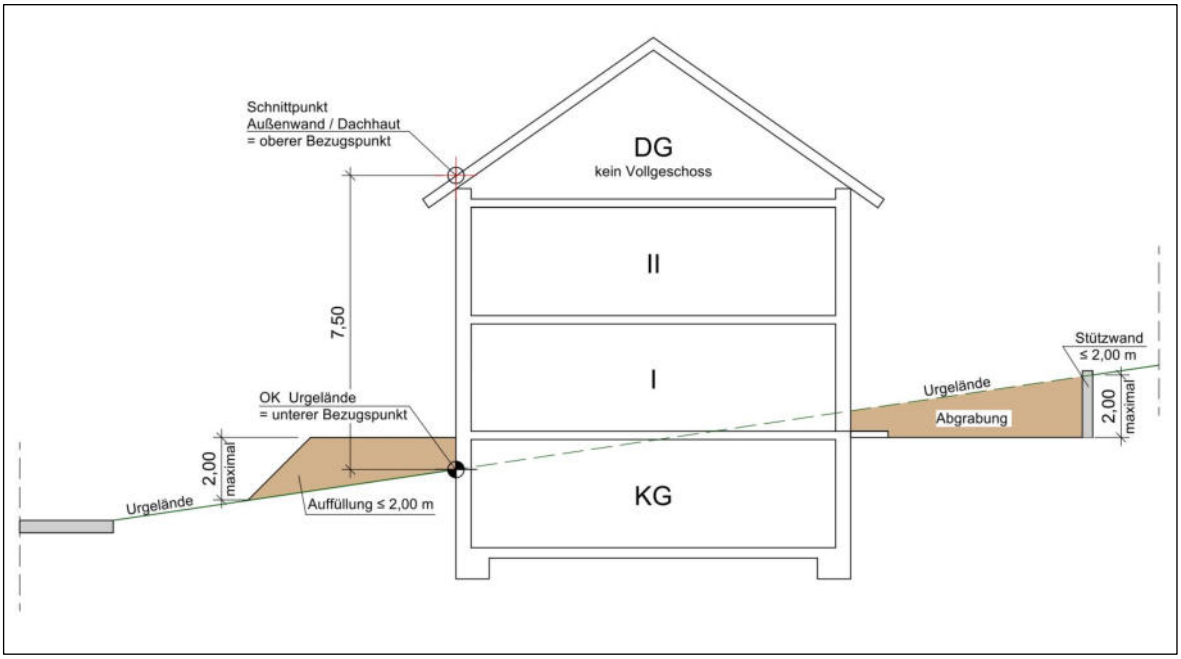


Abb. 02: Schemaskizze Bezugspunkte Wandhöhe sowie maximale Abgrabung/Aufschüttung und Höhe Stützwände, ohne Maßstab

1.2 Bauweise

1.2.1 offen

1.2.2 Abstandsflächen:
Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses/Inkrafttretens des Bebauungsplanes aktuellen Fassung.

Die bisherige Festsetzung zur „Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke“ entfällt ersatzlos.
~~1.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke:~~
~~1.3.1 bei Einzelhausgrundstücken = 600 qm~~

1.4 Firstrichtung

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.41 zur Firstrichtung entfällt und wird folgendermaßen ersetzt:
1.4.1 **Die Firstrichtung ist frei wählbar.**

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.51 „Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.36“ entfällt und wird wie folgt ersetzt:
1.5.1 Einfriedungen:
Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin transparent wirkende Holz- und Metallzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe über Gelände.
Zusätzlich sind Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune oder Zäune aus Doppelstabgitterzäune bis 1,20 m Höhe zulässig. Unzulässig sind Füllungen aus Kunststoffelementen und Folienbänder.

Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind als Grundstückseinfriedung unzulässig. Für Pfosten und Stützen sind ausschließlich Punktfundamente zulässig.

Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auffüllungsböschungen innerhalb der Grundstücke sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 2,00 m nicht übersteigt.
<u>Ausführung:</u>
Trocken verlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotter), verblendete oder vollflächig begrünte Betonstützwände oder vollflächig begrünte Betonfertigteil-Elemente.

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.52 „Garagen und Nebengebäude sind…“ entfällt und wird wie folgt ersetzt:

1.5.2 Garagen und Nebengebäude:
Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringeren Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Die Firstrichtung ist frei wählbar.
Zusätzlich dürfen Garagen und Carports auch mit extensiv begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Für Garagen und Nebenanlagen wird eine Wandhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt das Urgelände als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (analog zu Punkt 1.1.1.3, vgl. Schemaskizzen Abb. 01 und 02).

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen. Dieser ist auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze anrechenbar.

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.53 „Gemeinschaftsgaragen sind…“ entfällt und wird wie folgt ersetzt:

1.5.3 Gemeinschaftsgaragen sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung anzupassen Die Firstrichtung ist frei wählbar. Zusätzlich dürfen Gemeinschaftsgaragen und -carports auch mit extensiv begrüntem Flachdach ausgeführt werden.
Für Gemeinschaftsgaragen im Sinne des § 12 Abs. 2 BauNVO wird eine Wandhöhe von maximal 4,00 m festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt der Wandhöhe gilt das Urgelände als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte zu messen (analog zu Punkt 1.1.1.3, vgl. Schemaskizzen Abb. 01 und 02).

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.54 „zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.36:“ entfällt und wird wie folgt ersetzt:

1.5.4 <u>Gebäudegestaltung:</u>

Dachform:	**Satteldach (SD)** **Bei untergeordneten Anbauten ist auch ein Pultdach zulässig.**
Dachneigung:	**15° – 35°**
Dacheindeckung:	**zulässig sind Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunem oder anthrazitgrauem Farbton.** **Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig.**
Dachgauben:	**Die Zulässigkeit von Dachgauben richtet sich nach der Satzung zur Regelung von örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde St. Englmar vom**

21.04.2005. Dachgauben sind zulässig, wenn die Vorderansichtsfläche maximal 2,5 m² groß ist, und die Dachgauben mit Satteldächern versehen werden, und der Mindestabstand zur Giebelmauer 2 m beträgt. Alle Dachgauben einer Seite dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge einnehmen.

Solaranlagen: **Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen und Photovoltaikanlagen) sind zulässig, sofern sie der Dachneigung folgen.**
Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

1.5.5 <u>Hochwasserschutz:</u>
Bei Neubauten und Ersatzbauten sind sämtliche an den Außenbereich unmittelbar angrenzenden Wandöffnungen (z.B. Kellerfenster, Terrassentüren, Lichtschächte, Wanddurchbrüche etc.) sind so anzulegen, dass flächig über das Gelände ablaufendes Oberflächenwasser mit einer Höhe bis zu 20 cm nicht eindringen kann.
Die Öffnungen sind gegen nichtdrückendes Wasser zu sichern.

1.6 <u>Stellplätze:</u>

Es gilt die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung. Zum Nachweis der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird hiervon abweichend folgendes festgesetzt:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind unabhängig von der Netto-Wohnfläche jeweils 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, für jede weitere Wohnung mit mehr als 35 m² Netto-Wohnfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
Für Wohnungen mit weniger als 35 m² Netto-Wohnfläche sind 0,5 Stellplätze nachzuweisen.
Die Gesamtzahl der nachzuweisenden Stellplätze ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.

1.7 <u>Flächenbefestigungen:</u>

1.7.1 Private Verkehrsflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (z. B. Naturstein- oder Betonpflaster mit gerumpelten oder breiten Fugen, Rasengittersteine, Beton-Rasenfugenpflaster oder Schotterbelag).
Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind nicht zulässig.

1.7.2 Nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbaute Flächen der bebauten und zu bebauenden Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Artikel 7 Absatz 1 Nr. 1 und 2 BayBO).
Unzulässig sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO insbesondere vegetationsfreie Flächengestaltungen (z. B. Schottergärten, mit wasserundurchlässigen Folien unterlegte Flächen, u. ä.).

1.8 <u>Geländemodellierungen:</u>

Geländeauffüllungen sind bis maximal 2,00 m, Abgrabungen bis maximal 2,00 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zur Grenze des Nachbargrundstücks zulässig. Sämtliche Auffüllungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, sofern der Nachbar einer Niveauangleichung nicht zustimmt. In den Genehmigungsunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen und die geplanten Geländeveränderungen <u>maßstäblich</u> darzustellen.

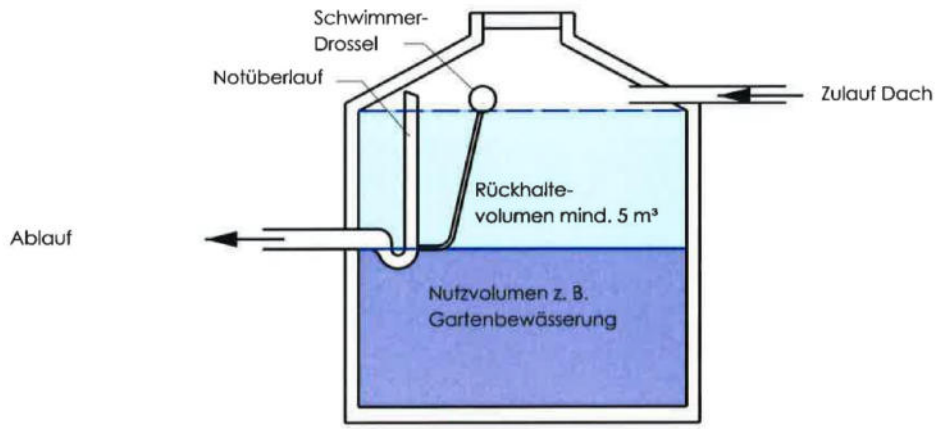
Entlang von vorhandenen Entwässerungsgräben und Bächen sind Geländeveränderungen auf einer Breite von 2 m parallel zur Graben-/Bachmitte nicht zulässig.

1.9 Niederschlagswasserbehandlung / Regenrückhalteeinrichtungen

Niederschlagswasser aus privaten Flächen (Dachflächen, befestigte Flächen auf dem Grundstück) ist in möglichst großem Umfang über geeignete Einrichtungen in Grünflächen oder Mulden auf dem eigenen Grundstück an Ort und Stelle zu versickern. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 (zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.07.2014) und die Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Für Neubauten und Ersatzbauten ist pro Parzelle ein Rückhaltebehälter mit einem Volumen von mindestens 5 m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Das Niederschlagswasser darf dosiert an öffentliche Entwässerungseinrichtungen oder den Vorfluter abgegeben werden. Es ist ein maximaler Drosselabfluss von 0,5 l/s zulässig. Die Regenrückhalteeinrichtung ist vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen und die Funktionsfähigkeit der Gemeinde St. Englmar nachzuweisen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft zu erhalten. In den Bauantragsunterlagen sind die geplanten Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen darzustellen.

Abb. 03: Prinzip Rückhaltespeicher



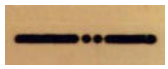
Für Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Den öffentlichen Entwässerungseinrichtungen darf kein Schicht- oder Drainagewasser zugeleitet werden.

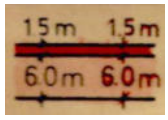
3.3 Zeichenerklärung Planurkunde Ursprungsplan

Die Nummerierung des Ursprungsplanes wird beibehalten.

2 FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN:

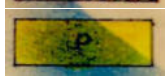
2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

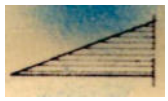
2.2 VERKEHRSFLÄCHEN UND GRÜNFLÄCHEN:

2.2.1 

öffentliche Verkehrsflächen
GEHSTEIG (vorhandene Breite: schwarze Zahl),
STRASSE (geplante Breite: rote Zahl),

2.2.2 Flächen für öffentliche Parkplätze,

2.2.3  Flächen für private Parkplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen,

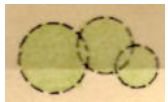
2.2.4  Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,0 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden),

2.2.5 Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, hellgrün (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen),

2.2.6 öffentliche Grünfläche, bestehend und geplant

2.2.7 Gemeinbedarfsflächen, bestehend und geplant

2.2.8 bestehender und zu erhaltender Wald

2.2.9  neu zu pflanzende Bäume

2.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.

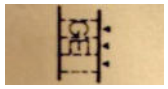
~~2.3.1~~ ~~zwingende Baulinie, rot~~

2.3.2 vordere Baugrenze, blau

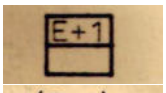
2.3.3 seitliche und rückwärtige Baugrenze, violett

~~Grenze zwischen der bebaubaren und der nicht bebaubaren privaten Grundstücksfläche,~~

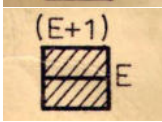
2.3.4 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung,

2.3.5  Flächen für Gemeinschaftsgaragen, Zufahrt in Pfeilrichtung,

Die bisherigen Planzeichenerklärungen 2.36 und 2.37 entfallen und werden folgendermaßen ersetzt:

2.3.6 

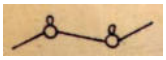
zulässig sind 2 Vollgeschosse

2.3.7 

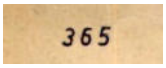
Bestehende Gebäude mit entsprechender Geschosszahl.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse

3 FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE:

3.1 

bestehende Grundstücksgrenzen,

3.2 

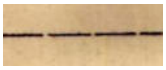
Flurstücksnummern,

3.3

vorhandene Wohngebäude,

3.4

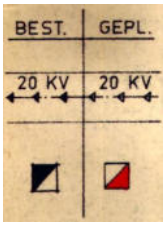
vorhandene Neben- und sonstige Gebäude,

3.5 

Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen
Entwicklung, neu zu vermessen,

3.6

Höhenschichtlinien mit Meterangabe ü. NN.,



3.7 Hochspannungsfreileitung mit Nennspannung und Schutzzone,

3.8 Trafostation.

4. Geltungsbereich der Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 85 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit den Deckblättern Nr. 1 - 83 weist eine Gesamtfläche von ca. 248.254 m² (ca. 24,83 ha) und liegt auf nachfolgend aufgelisteten Flurnummern, allesamt der Gemarkung Stankt Englmar:

Flurnum-					
6/	350/32	350/90	350/140	350/270	350/350
6/1	350/33	350/91	350/141	350/271	350/351
6/2	350/34	350/92	350/142	350/272	350/352
6/3	350/35	350/94	350/143	350/273	350/353
8/	350/36	350/95	350/145	350/274	350/354
8/1	350/37	350/96	350/147	350/276	350/355
8/2	350/38	350/98	350/148	350/277	350/356
8/3	350/39	350/99		350/278	350/357
8/4			350/150	350/279	350/358
10/	350/40	350/100	350/159		
10/1	350/41	350/101		350/280	
10/2	350/42	350/102	350/160	350/281	350/361
11/	350/43	350/103	350/162	350/282	350/362
16/	350/44	350/104	350/163	350/283	350/363
16/1	350/45	350/105	350/164	350/284	350/364
29/5	350/47	350/106	350/165	350/285	350/365
29/28		350/107	350/166	350/286	350/366
29/34	350/54	350/108	350/169	350/287	350/369
29/36	350/55	350/109		350/288	
29/54	350/56	350/110	350/177	350/289	350/370
	350/57		350/179		350/371
57/6	350/58	350/113		350/290	350/372
57/13	350/59	350/114	350/228	350/291	350/377
57/14		350/115	350/230	350/292	350/379
57/16	350/60	350/116	350/233		
57/17	350/61	350/117	350/236	350/301	350/380
	350/65	350/118	350/239	350/311	
293/2	350/66			350/314	359/2
293/3	350/67	350/120	350/240	350/315	359/10 (TF)
293/4	350/68	350/121	350/240		359/11
293/11	350/69	350/122	350/241	350/326	359/12
293/13		350/123	350/242	350/329	359/15 (TF)
293/14 (TF)	350/70	350/124	350/243		
293/15	350/73	350/125		350/330	387/1
293/15	350/74		350/253	350/331	387/2
	350/76	350/130	350/254	350/332	387/5
350/15	350/78	350/132	350/255	350/339	387/12
350/17	350/79	350/134	350/256		
350/18		350/135	350/257	350/340	393/
350/19	350/82	350/136	350/258	350/341	393/2
350/24	350/83	350/137	350/259	350/342	393/8
350/25	350/84	350/138		350/345	393/9
350/27	350/85	350/139	350/260	350/346	393/10
350/28			350/263		393/62
350/29			350/264		
			350/265		397/
350/24			350/266		
350/25			350/268		
350/27			350/269		
350/28					
350/29					

= Teilfläche (TF)

5. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Die Gemeinde Sankt Englmar hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.04.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberer Berg“ durch das Deckblatt Nr. 85 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Gemeinde Sankt Englmar hat am 13.04.2022 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 85 in der Fassung vom 13.04.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung
Der Entwurf des Deckblattes Nr. 85 (mit den Teilbereichen 85.1, 85.2, 85.3 und 85.4) in der Fassung vom 13.04.2022 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.05.2022 bis einschließlich 13.06.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Sankt Englmar hat das Deckblatt Nr. 85 mit den Teilbereichen 85.1 bis 85.4 in der Fassung vom 23.06.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Sankt Englmar, den 24.06.2022

.....
(A. Piermeier, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Ausfertigung
Das Deckblatt Nr. 85 mit den Teilbereichen 85.1, 85.2, 85.3 und 85.4 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Sankt Englmar, den 24.06.2022

.....
(A. Piermeier, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Inkrafttreten
Die Gemeinde Sankt Englmar hat das Deckblatt Nr. 85 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …… ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 85 mit den Teilbereichen 85.1 bis 85.4 tritt damit in Kraft.

Sankt Englmar, den ……

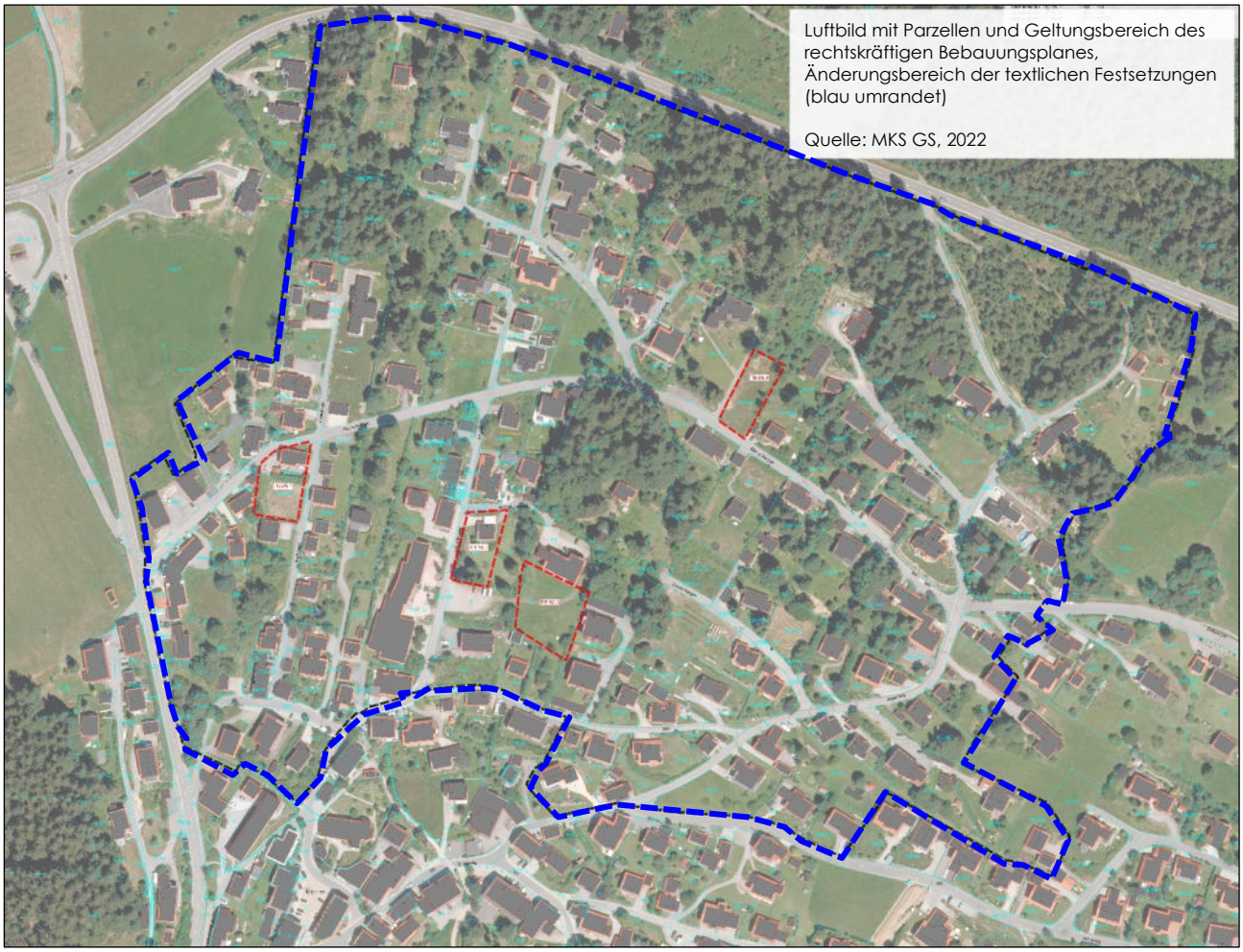
.....
(A. Piermeier, 1. Bürgermeister) (Siegel)

6. BEGRÜNDUNG

6.1 Allgemeines/Beschreibung des Plangebietes

Die Gemeinde Sankt Englmar hat in der Sitzung vom 13.04.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit dem Deckblatt 85 zu ändern und das Verfahren gemäß BauGB durchzuführen. Die planlichen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Oberer Berg" in der rechtskräftigen Fassung vom 21.12.1964, einschließlich der Deckblätter Nr. 1 bis Nr. 83 gelten weiterhin, sofern durch vorstehende Festsetzungen nichts anderes festgesetzt oder ergänzt wird.

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 84 bleiben hiervon unberührt.



Luftbild mit Parzellen und Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes, Änderungsbereich der textlichen Festsetzungen (blau umrandet)

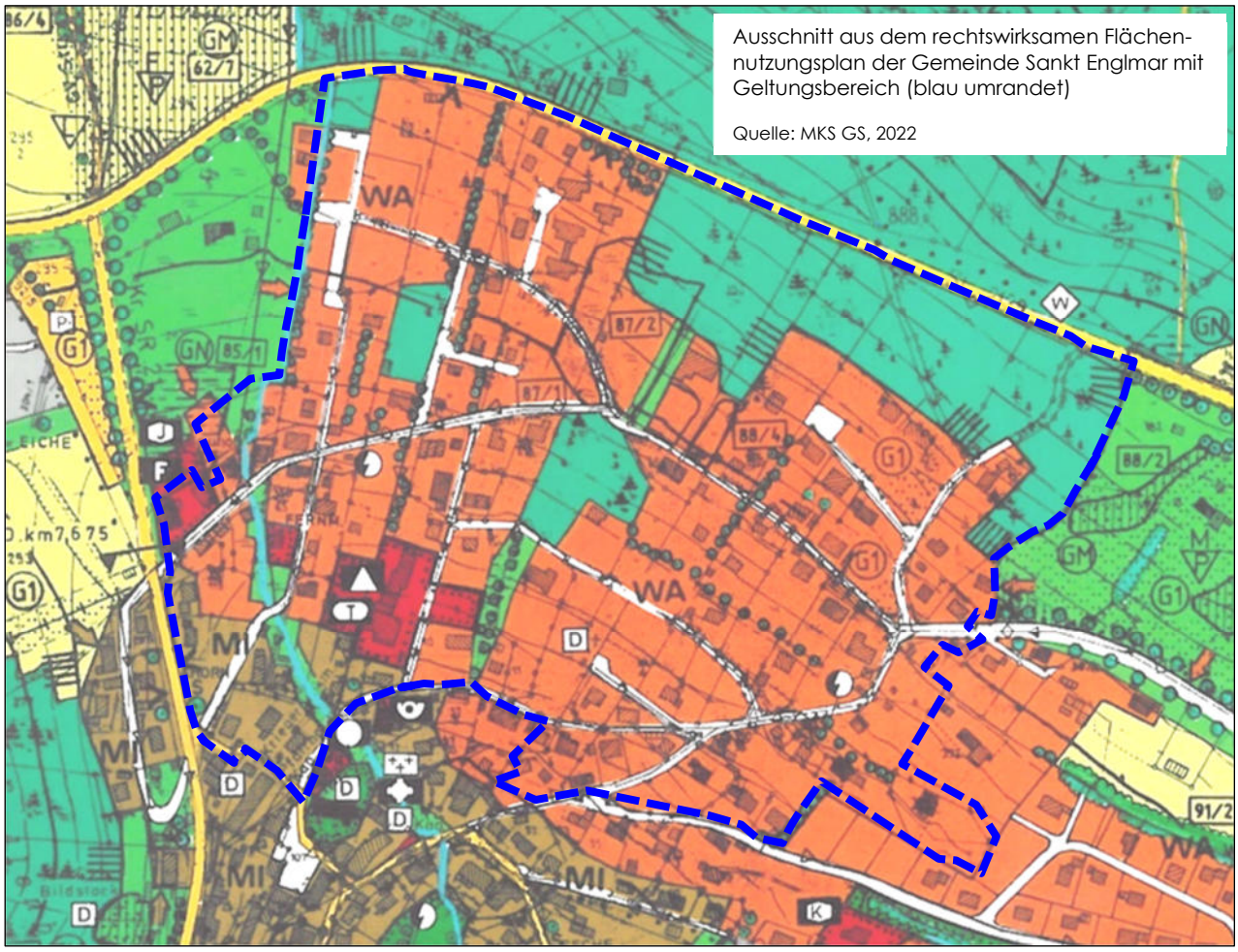
Quelle: MKS GS, 2022

6.2 Planliche Voraussetzungen – Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 12.10.1995 der Gemeinde Sankt Englmar wird das Plangebiet zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) und zu je einem kleinen Teil, im Süden als Mischgebiet (MI), sowie in geringem Umfang als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Grünland bzw. Waldbestand im FNP enthalten.

Die Darstellungen entsprechen weitestgehend den Zielen der gemeindlichen Flächennutzungsplanung, da sich die Nutzungen und die Nutzungsansprüche zwischenzeitlich nicht wesentlich verändert haben.

Für die Flächen des Änderungsbereichs bleiben die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bestehen.

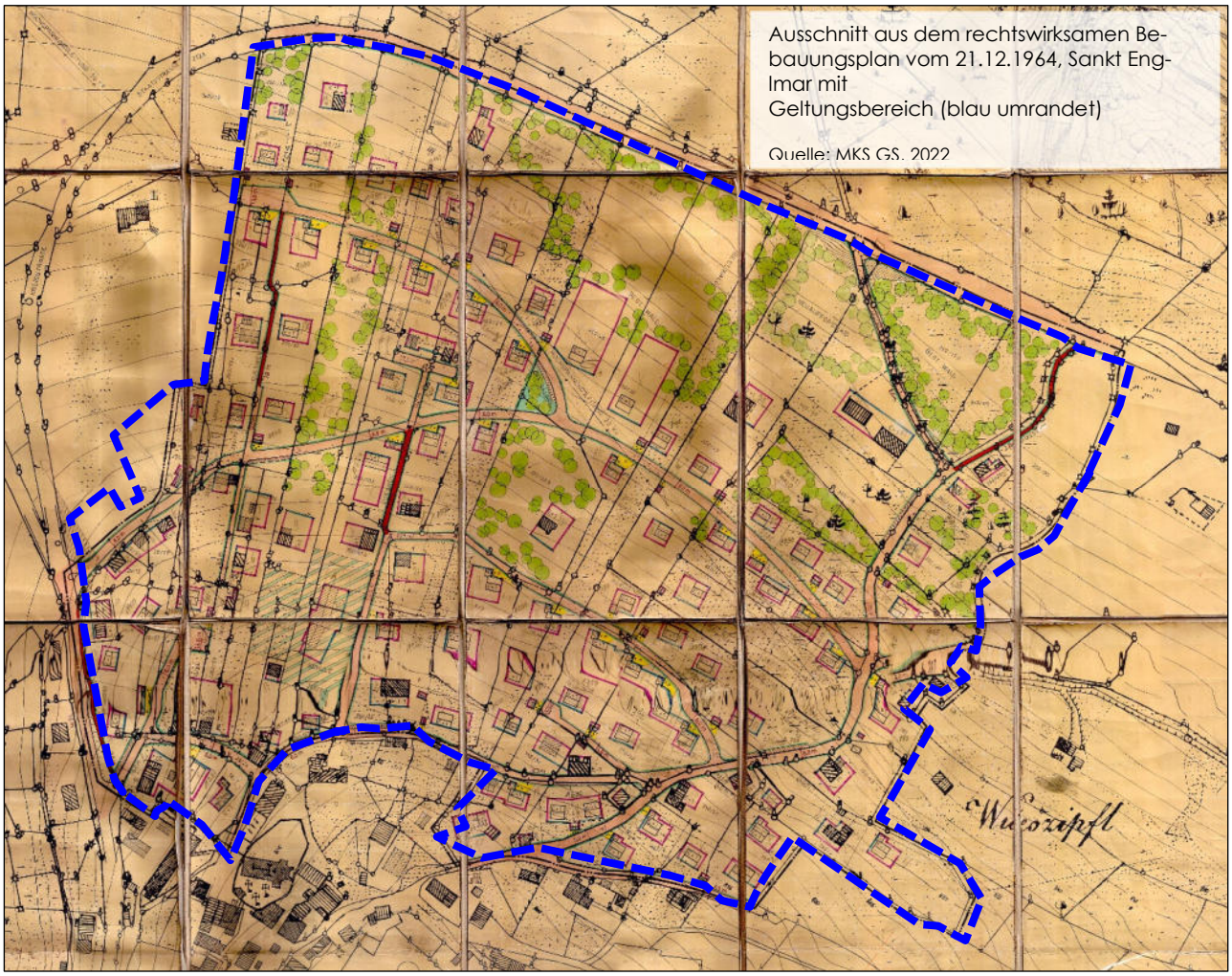


Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sankt Englmar mit Geltungsbereich (blau umrandet)

Quelle: MKS GS, 2022

6.3 Planliche Voraussetzungen - Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan der Gemeinde Sankt Englmar wird das Plangebiet den Vorgaben des Flächennutzungsplanes folgend, zum überwiegenden Teil als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, zu einem flächenmäßig untergeordneten Teilbereich im Südwesten zum Ortskern hin als Mischgebiet (MI) und einer zentral im Gebietssüden gelegenen Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan trifft außerdem Festsetzungen bezüglich zu erhaltenden Waldbestands analog zum FNP.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan vom 21.12.1964, Sankt Englmar mit
Geltungsbereich (blau umrandet)

Quelle: MKS GS, 2022

6.4 Städtebauliche Ziele und Zweck der Planung

6.4.1 Grundlage

Der Bebauungsplan „Oberer Berg“ erlangte am 21.12.1964 Rechtskraft. Zwischenzeitlich wurden 84 Deckblätter zum Ursprungsplan erforderlich. Die letzte Änderungsplanung (Deckblatt 84) wurde am 15.02.2019 rechtskräftig. Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes bestehen in der Schaffung von Wohnbauflächen. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 sowie eine maximal 2-geschossige Bauweise (E + 1) festgesetzt.

6.4.2 Ziele der Bebauungsplanänderung

Für das nahezu vollständig baulich genutzte Plangebiet besteht, nach Auffassung der Verwaltung, das dringende Erfordernis die bestehende Bauleitplanung insbesondere im Hinblick auf Regelungen zur Baugestaltung und Regelungen zu umweltrelevanten Inhalten (Versieglung, Niederschlagswasserrückhaltung) zu modernisieren und an geltendes Bauplanungsrecht anzupassen.
Ein Vollzug der überkommenen Festsetzungen gestaltet sich zurzeit schwierig, obwohl die beantragten Bauvorhaben sich verträglich in den städtebaulichen Kontext einfügen würden. Die aus heutiger Sicht sehr knapp bemessenen Baufenster lassen kaum eine durchaus gewünschte bauliche Nachverdichtung zu.
Daher sollen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des oben dargestellten Geltungsbereichs überarbeitet werden.

Um gleichzeitig die Verwirklichung von 4 Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs zu ermöglichen, wird das Deckblatt 85 als Textbebauungsplan, mit Überarbeitung und Änderung der bestehenden textlichen Festsetzungen aufgestellt, dessen Art der Nutzung weiterhin einem allgemeinen Wohngebiet (WA), einem untergeordneten Mischgebiet im Ortskern (MI) und Flächen für den Gemeinbedarf geringen Umfangs (Schule) gemäß Flächennutzungsplan entspricht.

Da sich das Plangebiet eindeutig dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet (WA) zuordnen lässt. Richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 4 BauNVO. Künftige Bauvorhaben und Nutzungsänderungen werden nach Art (überwiegende Wohnnutzung) und Maß (Geschossigkeit, Höhenentwicklung) der baulichen Nutzung, der Bauweise (offen) und der überbauten Grundstücksfläche (Baugrenzen) bewertet.

6.5 Änderungen durch das Deckblattes 85

6.5.1 Allgemeines

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Oberer Berg“ vom 21.12.1964 sollen durch das Deckblatt 85 aktualisiert und an die heutigen Baustandards angeglichen werden
Hierbei liegt auch die Anpassung an geltendes Baurecht im Fokus der Gemeinde. Insbesondere die eng begrenzenten Baufenster (planliche Änderung) und eine Reihe von bauplanungsrechtlichen und gestalterischen textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert.

6.5.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

6.5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

<u>Art der baulichen Nutzung</u>
Im allgemeinen Wohngebiet sollen die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO Abs. 1 und 2 auch weiterhin zulässig sein. Der Abs. 2 schließt seit der BauNVO 1990 in Nr. 3 auch sportliche Zwecke mit ein.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 werden zusätzlich aufgenommen, da (einzelne) Beherbergungsbetriebe und nicht störende Gewerbebetriebe keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen oder den Gebietstyp erwarten lassen.
Zudem behält die Genehmigungsbehörde die Entscheidung im Einzelfall.
Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nrn. 3 bis 5 werden seitens der Verwaltung als nicht geeignet für vorhandene oder entstehende Baulücken im überwiegend bebauten Wohngebiet betrachtet (vgl. Punkt 1.1.1 der textlichen Festsetzungen).

<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
Die bisherige Festsetzung zur Höhenentwicklung (E+1) entfällt und durch die mehr Spielraum eröffnende Festsetzung zur Geschossigkeit: „zulässig sind 2 Vollgeschosse“ (vgl. Punkt 1.1.1.2 der textlichen

Festsetzungen) ersetzt. Damit soll eine flexiblere Bebauung der in ihrer Neigung stark unterschiedlichen Grundstücke ermöglicht werden, unabhängig davon, auf welcher Höhe im Gebäude die 2 Vollgeschosse verwirklicht werden (z.B. auch U + 1 oder KG (kein Vollgeschoss) + E + DG (Vollgeschoss), sofern die Wandhöhe eingehalten werden kann).
Zusätzlich ist es erforderlich, die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe und deren Bezugspunkte zu definieren.
Die Wandhöhe wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen und auf 7,50 m als Höchstmaß bezogen auf das Urgelände begrenzt. Dies erweitert den Spielraum beispielsweise für den modernen Holzbau, der durch größerer Konstruktionshöhen bei Geschossdecken und Dachaufbau mit der bisherigen Festsetzung durch Planzeichen (Punkt 2.36) von 6,50 m nicht realisierbar war. Zusätzlich erleichtert die größere Wandhöhe den Eigenschutz der Bauwerber vor wild abfließendem Oberflächenwasser in hängigem Gelände.

Des Weiteren wurde die GFZ von bisher 0,7 aus 0,8 angehoben, um den Spielraum für Nachverdichtungen angemessen zu erweitern.

6.5.2.2 Bauweise

Die offene Bauweise (Textliche Festsetzung Nr. 1.2.1) wird gebietstypisch beibehalten. Als Punkt 1.2.2 wird ein Hinweis auf die Abstandsflächenregelung der aktuellen Bayerischen Bauordnung (BayBO) ergänzt, da der Bebauungsplan keine hiervon abweichenden Festsetzungen treffen soll.

6.5.2.3 Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke

Die bisherige Festsetzung zur „Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke“ wird gestrichen da sie im Hinblick auf flächensparendes Bauen als nicht mehr zielführen betrachtet wird.

6.5.2.4 Firstrichtung

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.41 zur Firstrichtung entfällt und wird folgendermaßen ersetzt:
1.4.1 Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Für die bisherige Festsetzung besteht aus Sicht der Kommune kein zwingendes städtebauliches Erfordernis. Zudem kann durch die Festsetzung die Effizienz von Photovoltaik-Anlagen durch eine entsprechende Gebäudeausrichtung optimiert werden.

6.5.2.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.51 zu „Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.36“ entfällt und wird durch die Festsetzungen analog zu den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten (Hienhart III, Hienhart IV) ersetzt (Punkt 1.5.1). Zur Durchgrünung des Gebietes werden Laubhecken zusätzlich zugelassen.
Aus Naturschutz- und Ortsgestaltungsgründen wird die Verwendung von Folienstreifen und Kunststoff-Elementen als Zaunfüllungen oder Sichtschutz untersagt.
Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen) und durchgehende Zaunsockel und Streifenfundamente sind zum Schutz von Kleintieren als Einfriedung an der Grundstücksgrenze unzulässig.
Stützmauern oder -elemente sind zur Wahrung des Ortsbildes nur bis zu max. 2,00 m Ansichtshöhe zulässig. Diese dürfen als Trockenmauern oder verblendete Betonstützwände ausgeführt werden.
Gabionen, nicht verblendete Ortbetonstützwände und Betonfertigteile sind vollflächig zu begrünen.

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.52: „Garagen und Nebengebäude sind…“ zu Garagen und Nebengebäuden wird aufgehoben und die Anforderungen an die äußere Gestaltung und die zulässige Wandhöhe an heutige Bauweisen und -standards angepasst. Zusätzlich werden auch hier Bezugshöhen für die Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Wandhöhe festgesetzt (vgl. Punkt 1.5.2).

Zudem ist ein 5,00 m tiefer Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken vorzusehen, der zur Verringerung der Flächenversiegelung auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze anrechenbar ist.
Die Festsetzung 1.53 wird analog hierzu (in Punkt 1.5.3) angepasst.

Die bisherige Festsetzung Nr. 1.54 „zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.36:“ entfällt und wird durch Punkt 1.5.4, Gebäudegestaltung, ersetzt.
Als Dachform ist zur Wahrung des Ortsbildes auf Hauptgebäuden, Garagen und Nebengebäuden ausschließlich ein Satteldach zulässig. Für untergeordnete Anbauten werden auch Metalleindeckungen zugelassen
Dachgauben werden mit dem Deckblatt 85 – wie im übrigen Ortsgebiet – gemäß örtlichem Baurecht (Satzung der Gemeinde Sankt Englmar vom 21.04.2005) allgemein zugelassen.
Auch die Errichtung eines Kniestocks ist künftig zulässig, wenn die vorgeschriebene Wandhöhe eingehalten werden kann. Durch dann erleichterte Dachgeschossausbauten kann eine geordnete Nachverdichtung des Gebietes erfolgen.
Die Festsetzungen zur Sockelhöhe, den Dachüberständen und der Traufhöhe entfallen. Anstatt der Traufhöhe wird eine Wandhöhe von maximal 7,50 m festgesetzt (siehe Punkt 1.1.1.3 der textlichen Festsetzungen).

Als klimaschützenden Maßnahme werden Dachaufbauten für technische Anlagen zur Energiegewinnung zugelassen.

Die zunehmende Gefahr von Starkregenereignissen, insbesondere das Schadereignis in St. Englmar vom Juni 2021, veranlasst die Gemeinde unter Punkt 1.5.5 Festsetzungen zum vorsorgenden Hochwasserschutz, gegen wild abfließendes Oberflächenwasser in den Bebauungsplan aufzunehmen. Ziel ist es, einen grundlegenden Eigenschutz der Bauherren sicherzustellen.

6.5.2.6 Stellplätze

Die Festsetzung zur Anzahl der notwendigen Stellplätze wird gegenüber dem Ursprungsplan ergänzt. Grundsätzlich gilt in Bayern die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV).

Im Plangebiet muss, hiervon abweichend, die in der textlichen Festsetzung (Punkt 1.6.) geregelte Anzahl nachgewiesen werden:

Für die ersten beiden Wohnungen eines Gebäudes sind je 2 Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohnung größer 35 m² je 1 Stellplatz. Für kleinere Wohnungen mit weniger als 35 m², wird ein reduzierter Stellplatzfaktor von 0,5 Stellplätzen pro Wohnung gefordert, da davon ausgegangen wird, dass nicht jeder Bewohner eines Appartements über einen eigenen PKW verfügt.
Auch in Gebäuden, in denen ausschließlich kleine Wohnungen (Nettowohnfläche kleiner 35 m²) realisiert werden, sind für die ersten beiden je 2 Stellplätze nachzuweisen, um eine Grundversorgung mit Abstellflächen auf den Grundstücken sicher zu stellen.

6.5.2.7 Flächenbefestigungen

Punkt 1.7.1 trifft Festlegungen zur Begrenzung von Flächenversiegelungen für private Verkehrsflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten.

Die Festsetzung zu Vorgärten aus der Ziffer 1.51 des Ursprungsplanes entfällt. Dieser wird im Punkt 1.7.2 für nicht überbaute Grundstücksflächen an die heutige Rechtslage (Art. 7 BayBO) angepasst und um einen Passus zum Ausschluss sogenannter „Schottergärten“ ergänzt. Diese vegetationsfreien, versiegelnden Flächen sind nicht mit den Zielen des Arten- und Klimaschutzes und dem Hochwasserschutz vereinbar.

6.5.2.8 Geländemodellierungen

Festsetzungen über die Begrenzung von Geländeauffüllungen und -abgrabungen werden unter Punkt 1.8 zusätzlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Diese werden bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m ab dem Urgelände zugelassen. Aufgrund der teilweise stark hängigen Grundstücke sind für die Einpassung größerer Gebäudekubaturen geringere Höhen für Geländemodellierungen schwer darstellbar. In den bereits bebauten Bereichen des Plangebietes sind Auffüllungen und Abgrabungen bis zu 2 m häufig und regelmäßig vorzufinden. Daher werden die zulässigen Höhen als gebietstypisch vertretbar erachtet.

Geländeveränderungen entlang bestehender Bäche und Entwässerungsgräben werden begrenzt (vgl. Punkt 1.8), um einen angemessenen Abflussraum bei Starkregenereignissen aufrecht zu erhalten.

6.5.2.9 Niederschlagswasser-Behandlung / Regenrückhalteeinrichtungen

Zu Verringerung des Niederschlagswasserabflusses und Schonung der Trinkwasserreserven werden die textlichen Festsetzungen um einen Passus zum Rückhalt von Niederschlagswasser aus privaten Flächen ergänzt (Punkt 1.9). Es wird im Rahmen des Klimaschutzes sowie des Hochwasserschutzes für wichtig erachtet, möglichst viel Niederschlagswasser auf den Grundstücken rückzuhalten und einer weiteren Nutzung (Gartenbewässerung, Brauchwassernutzung) zuzuführen.

Schicht- und Drainagewasser darf nicht in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen eingeleitet werden.

6.5.3 Zeichenerklärung Planurkunde Ursprungsplan

Zum leichteren Vollzug und der besseren Lesbarkeit halber wurden die Planzeichen des Ursprungsplanes dem Textteil beigefügt.
Die Planzeichenerklärung für die Punkte 2.36 und 2.37 werden vollständig ersetzt durch die Zulässigkeit zweier Vollgeschosse für Neubauten (neuer Punkt 2.3.6) und Bestandsgebäude (neuer Punkt 2.3.7).

Alle übrigen Planzeichen bleiben in ihrer Bedeutung unverändert. Für die Teilbereiche TB 85.1, 85.2, 85.3 und 85.4 werden zusätzliche Planzeichen auf dem jeweiligen Plandokument eingefügt.

7. Änderungen des Deckblattes 85 – Teilbereiche 85.1 – 85.4

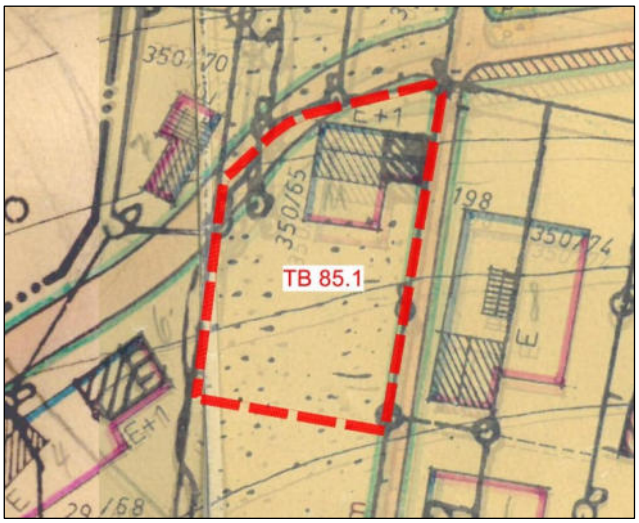
Anlass für die Änderungen in den Teilbereichen 85.1, 85. 2, 85.3 und 85.4 sind konkrete Bauvorhaben, die auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen ohne eine Vielzahl an Befreiung nicht genehmigungsfähig sind, obwohl die Vorhaben überwiegend keine außergewöhnlichen Dimensionen aufweisen und sich in die städtebauliche Struktur einfügen lassen.

Grundlegend werden die Baugrenzen für alle vier Teilbereiche aufgeweitet. Die bisherige Differenzierung zwischen „vorderer Baugrenze, blau“ und „seitlicher und rückwärtiger Baugrenze, violett“ des Ursprungsplanes wird durch eine einheitliche Baugrenze gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) ersetzt.

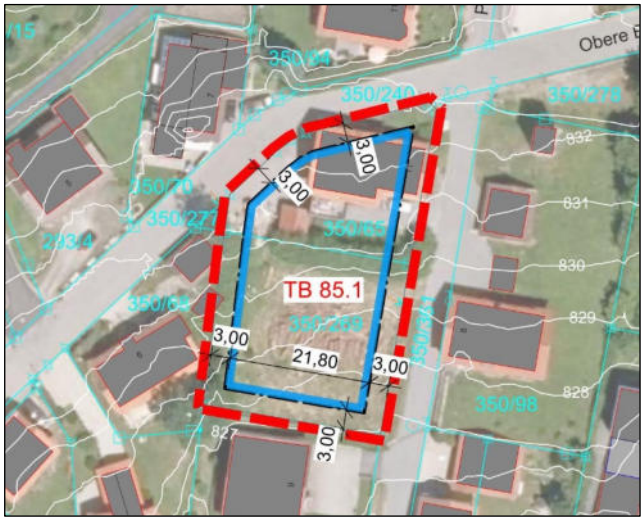
Im Teilbereich 85.3 werden aufgrund der besonderen Anforderungen des Vorhabens abweichend von den Regelungen des übrigen Bebauungsplanes Änderungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Wandhöhe und der Geschossflächenzahl festgelegt (siehe Punkt 6.3.).

7.1 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.1

Die Änderungen für den Teilbereich 85.1. sind im Lageplan B 2.1 zum Deckblatt Nr. 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.



Lageplan 1 - Bebauungsplan Bestand mit Änderungsbereich TB 85.1 Quelle: MKS GS, 2022



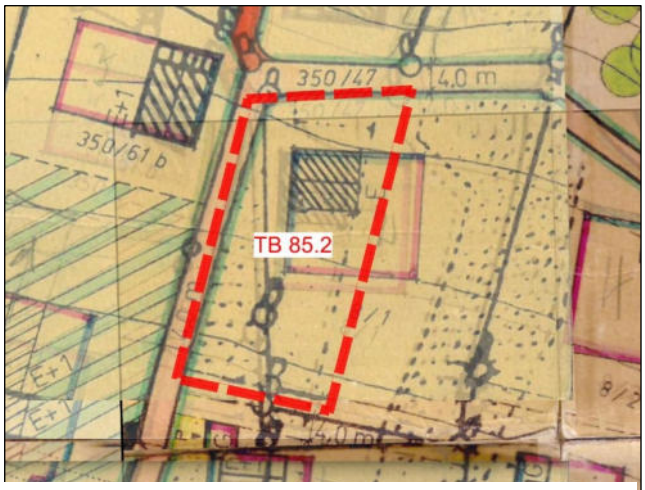
Lageplan 2 - Änderungen durch Deckblatt Nr. 85, Teilbereich 85.1 Quelle: MKS GS, 2022

<u>Änderung der planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen:</u>

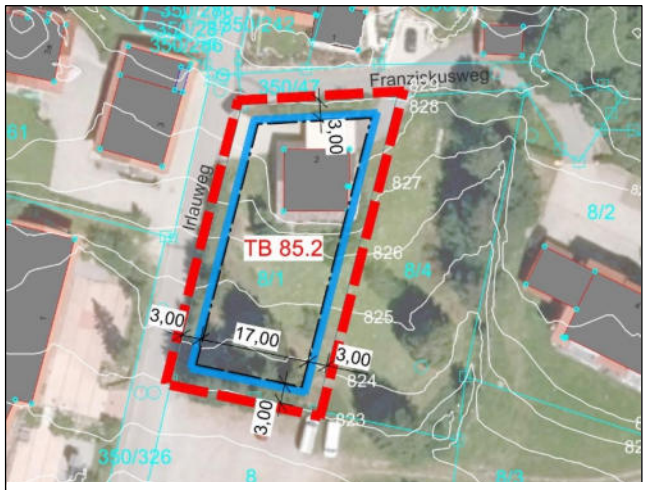
Festsetzung der Baugrenze auf umlaufend 3,00 m von der Grundstücksgrenze zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks für eine bauliche Nachverdichtung zur Nutzung vorhandener Bauflächenpotenziale.

7.2 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.2

Die Änderungen für den Teilbereich 85.2. sind im Lageplan B 2.2 zum Deckblatt Nr. 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.



Lageplan 1 - Bebauungsplan Bestand mit Änderungsbereich TB 85.2 Quelle: MKS GS, 2022



Lageplan 2 - Änderungen durch Deckblatt Nr. 85, Teilbereich 85.2 Quelle: MKS GS, 2022

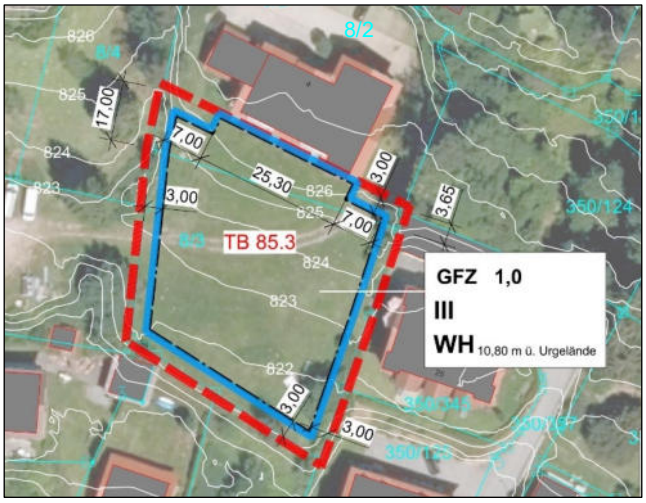
Änderung der planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen:
Festsetzung der Baugrenze auf umlaufend 3,00 m von der Grundstücksgrenze zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks für eine bauliche Nachverdichtung zur Nutzung vorhandener Bauflächenpotenziale.

7.3 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.3

Die Änderungen für den Teilbereich 85.3. sind im Lageplan B 2.3 zum Deckblatt Nr. 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Anlass für die Änderungen des Teilbereichs 85.3 ist das Bauvorhaben eines ortsansässigen Hotelbetriebes. Nach Erweiterung des Hotels in den vergangenen Jahren hat der Betrieb erhöhten Personalbedarf. Aufgrund kaum vorhandener kleinerer Wohnungen in Sankt Englmar bestehen Schwierigkeiten geeignetes Personal für seinen Hotelbetrieb zu finden, da es nicht betriebsnah untergebracht werden kann. Dies ist z. B. für Auszubildende ohne eigenen Pkw ein Hemmnis. Diesem Mangel soll durch die Errichtung eines Wohngebäudes mit vor allem kleinen Wohnungen begegnet werden.
Auf dem benachbarten nördlich gelegenen Grundstück Fl.-Nr. 8/2 bestehen bereits solche Wohnungen. Da das Flurstück Nr. 8/3 ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befindet, bietet sich die Errichtung weiterer Wohnungen und Appartements gebündelt an diesem Standort an. Um ein ausreichendes Wohnungsangebot sicherzustellen, wird eine dichtere und höhe Bebauung als notwendig erachtet. Vonseiten der gemeinde sankt Englmar wird dies aufgrund der im Umfeld vorhandenen größeren Gebäudekubaturen als städtebaulich vertretbar erachtet.

Lageplan 1 - Bebauungsplan Bestand mit Änderungsbereich TB 85.3 Quelle: MKS GS, 2022



Lageplan 2 - Änderungen durch Deckblatt Nr. 85, Teilbereich 85.3 Quelle: MKS GS, 2022

Änderung der planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen:
Für den Änderungsbereich 85.3 setzt der Änderungsbebauungsplan Deckblatt Nr. 85 ebenfalls eine Aufweitung der Baugrenze fest. Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.-Nr. 8/2 soll ein Teil der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden, weshalb diese Fläche in den Geltungsbereich des Teilbereiches 85.3 einbezogen und eine Grenzbebauung mit Garagen zugelassen wird.

Änderung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse:
Zur Verwirklichung des Wohnungsbedarfes werden aufgrund der im Umfeld vorhandenen dichteren Bebauung diesem Einzelfall drei Vollgeschosse als vertretbar angesehen.

Änderung der zulässigen Wandhöhe:
Korrespondierend zur Zahl der Vollgeschosse wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 10,80 m festgesetzt.

Änderung der zulässigen Geschossflächenzahl:
Zur Verwirklichung des angestrebten Wohnflächenbedarfes wird die zulässige Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

7.4 Änderungen des Deckblattes 85 durch Planzeichen – Teilbereich 85.4

Die Änderungen für den Teilbereich 85.4. sind im Lageplan B 2.4 zum Deckblatt Nr. 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Lageplan 1 - Bebauungsplan Bestand mit Änderungsbereich TB 85.4 Quelle: MKS GS, 2022

Lageplan 2 - Änderungen durch Deckblatt Nr. 85, Teilbereich 85.4 Quelle: MKS GS, 2022

Änderung der planlichen Festsetzungen zu Baugrenzen:

Festsetzung der Baugrenze auf umlaufend 3,00 m von der Grundstücksgrenze zur besseren Ausnutzbarkeit des Grundstücks für eine bauliche Nachverdichtung zur Nutzung vorhandener Bauflächenpotenziale.

8. Eingriffsregelung

Durch das Deckblatt Nr. 85 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ findet im Plangebiet kein Eingriff in Natur und Umwelt statt. Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) bleibt unverändert bei 0,4, so dass kein höherer Versiegelungsgrad zulässig ist.

Das Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich ist somit im vorliegenden Verfahren nicht gegeben.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

9.1 Verkehrserschließung

Öffentliche Verkehrsflächen
Die öffentliche Verkehrsanbindung des Gesamtgebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße 2139 von Norden und über die Kreisstraße SR 21 bis zur Straße „Oberer Berg“.
Aus Südosten bis zur Ortsmitte ebenfalls über die Kreisstraße SR 21 und über die vorhandenen Straßen zu den einzelnen Grundstücken. Die bisherige Straßenführung bleibt unverändert, die Erschließung ist somit gesichert.

Für den Teilbereich Nr. 85.3, Flurnummer 8/3, besteht eine Zufahrt am nördlichen Rand des gemeindlichen Grundstücks mit der Flurnummer 8, Gemarkung Sankt Englmar, die bereits im alten Bebauungsplan eingezeichnet war. Es handelt sich insoweit um eine öffentliche wegemäßige Erschließung.

9.2 Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung.
Das Plangebiet wird über bestehende Trinkwasserleitungen an das gemeindliche Netz angebunden.
Die Löschwasserversorgung wird ebenfalls aus dem gemeindlichen Leitungsnetz sichergestellt.

9.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die gemeindliche Abwasserentsorgung. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den öffentlichen Verkehrsflächen.

9.4 Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser ist vorrangig flächig über den bewachsenen Boden, Grünflächen und Mulden auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Da aus anderen Gemeindeteilen bekannt ist, dass die anstehenden Böden im Bereich Sankt Englmar eher schlecht versickerungsfähig sind, werden für neu- und Ersatzbauten geeignete Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken vorgesehen (Punkt 1.9 der textlichen Festsetzungen). Die Rückhalteeinrichtungen sind vor Inbetriebnahme durch einen anerkannten privaten Sachverständigen abnehmen zu lassen.

9.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das Netz der Bayernwerk Netz GmbH. Das Gebiet ist bereits versorgt. Anschlussmöglichkeiten bestehen in den öffentlichen Straßen an vorhandene Anlagen des Bayernwerks.

9.6 Telekommunikation

Die Anbindung an das Telekommunikationsnetz kann durch Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen. Anschlussmöglichkeiten bestehen ebenfalls in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

9.7 Abfallbeseitigung

Die Müllentsorgung obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land. Die Zufahrt ist über die bestehenden Erschließungsstraßen sichergestellt. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen gemeindlichen Durchgangsstraße bereitzustellen.

10. Hinweise

10.1 Denkmalschutz

Auf die Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Artikel 8 Absatz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

10.2 Stromversorgung

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten, auch beim Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete

Schutzmaßnahmen durchzuführen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, wird hingewiesen.

10.3 Hinweise der Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer(TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit der Flächen zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dach- und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen und Mulden breitflächig versickert werden.

10.4 Recyclingmaterialien

Es wird empfohlen, beim Unterbau von Wegen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutt-Granulat anstelle von Kies oder Schotter zu verwenden.

11. Unterlagenverzeichnis

Verbindlicher Bestandteil des Deckblattes 85 zum Bebauungsplan „Oberer Berg“ sind folgende Unterlagen:

Pläne:

- Plan B 2.0 Deckblatt 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit Geltungsbereich des Textbebauungsplanes und der Änderungsbereiche der planlichen Änderungen in den Teilbereichen 85.1 bis 85.4, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000.
- Plan B 2.1 Deckblatt 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit Geltungsbereich des Teilbereichs 85.1, Planliche Änderungen, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000.
- Plan B 2.2 Deckblatt 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit Geltungsbereich des Teilbereichs 85.2, Planliche Änderungen, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000.
- Plan B 2.3 Deckblatt 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit Geltungsbereich des Teilbereichs 85.3, Planliche Änderungen, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000.
- Plan B 2.4 Deckblatt 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“ mit Geltungsbereich des Teilbereichs 85.4, Planliche Änderungen, Verfahrensvermerke, M 1 : 1.000.

Texte:

- Textliche Festsetzungen / Begründung zum Deckblatt 85 Bebauungsplan „Oberer Berg“, Seiten 1- 26.