

**Änderung des Bebauungsplanes
mit integriertem Grünordnungsplan
„WA Atzinger Feld III“
durch Deckblatt Nr. 1**

**Gemarkung Außernzell
der Gemeinde Außernzell**



Fassung vom 09.05.2018

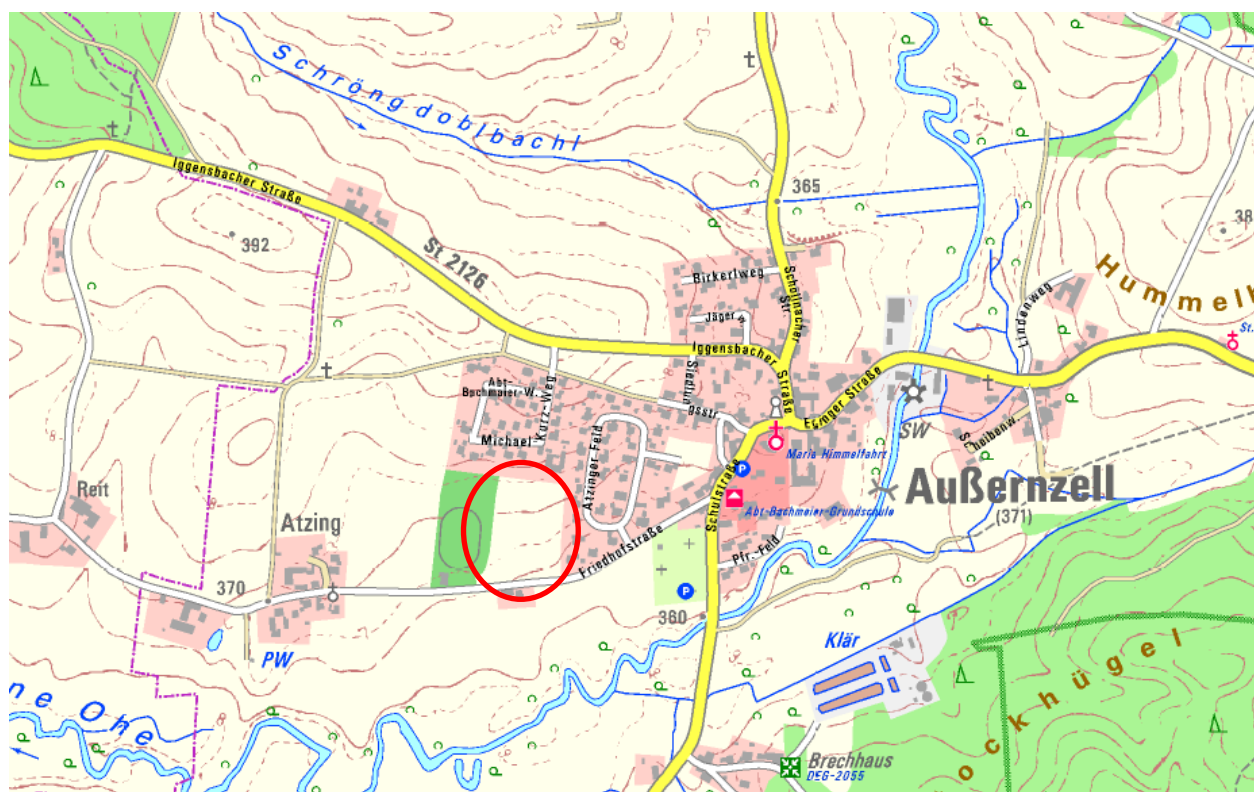
Gemeinde Außernzell
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

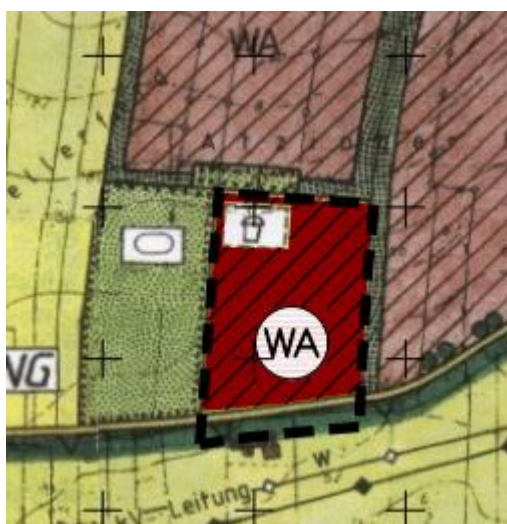
1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung	3
1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)	3
1.2.	Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)	3
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	4
1.3.1.	Anlass der Änderung.....	4
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung	4
1.3.3.	Auswirkungen der Planung	4
1.3.4.	Infrastruktur	4
1.3.5.	Grünordnung.....	5
2.	Planung	5
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	7
3.1.	Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M 1:1000)	7

1. Begründung zur Bebauungsplanänderung

1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)



Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Außernzell als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.3.1. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Außernzell hat am 21.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Atzinger Feld III“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.

Aufgrund der Erfahrungen bei bisherigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und aufgrund von konkreter Anfragen aus der Bevölkerung hinsichtlich der Ausnutzung nördlicher Bereiche der Grundstücke sollen die unten dargestellten Änderungen erfolgen.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Im genehmigten Bebauungsplan „WA Atzinger Feld III“ sind die Baugrenzen im nördlichen Bereich 5 m von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Damit die Grundstücke möglichst große Süd-Gartenflächen erhalten können ist eine Verschiebung der Baugrenze bis auf 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze vorgesehen.

Aufgrund der Hanglage sind die Festsetzungen zur Geländeänderung und zu den Wandhöhen der Garagen bei einigen Parzellen kaum umsetzbar.

Die Wandhöhen sollen sich nun auf das Urgelände nach Erstellung der Straßenverkehrsflächen beziehen. Ebenso sollen Geländeänderungen bis zu 1,5 m zulässig sein, um Wassereintritte (wild abfließendes Oberflächenwasser) zu verhindern, bzw. eine ausreichende, möglichst barrierefreie Zuwegung zu den Gebäuden zu ermöglichen.

Eingrünungsstrukturen bleiben in vollem Umfang erhalten.

Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

Aussagen zu baulichen Anlagen werden nicht geändert.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Es werden lediglich andere Bezugspunkte der Wandhöhen der Garagen festgesetzt. Leichte Änderungen hinsichtlich der Wandhöhen ergeben sich somit auf einzelnen Parzellen. Dies allerdings nur in untergeordnetem Ausmaß.

Auswirkungen auf den Verkehr

Entfällt

1.3.4. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung) sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. Änderungen ergeben sich nicht.

1.3.5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben in vollem Umfang bestehen.

2. Planung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Atzinger Feld III“ bleiben inhaltlich in vollem Umfang bestehen. Einzig unten dargestellte Festsetzungen und die Planfassung werden angepasst.

2.1.5. Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

Dachform: geneigte Dächer, Flachdächer sind vorzugsweise mit Dachbegrünung zulässig
Überdachte Stellplätze sind zulässig.

Bei Garagen in Grenznähe ist abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO anstatt einer mittleren Wandhöhe von 3,00 m eine mittlere Wandhöhe von 3,50 m zulässig.

Als Wandhöhe der Garagen gilt das Maß des fertigen Geländes (Gelände nach Erstellung der Erschließung und nach Erstellung der Außenanlagen mit Beachtung der textlichen Festsetzung) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Darstellung im Eingabeplan zwingend notwendig).

Pro Wohneinheit sind grundsätzlich 1,5 Stellplätze (jeweils aufgerundet) auf dem Grundstück nachzuweisen.

1 WE: 2 Stellplätze,

2 WE: 3 Stellplätze,

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise, nicht vollständig versiegelt zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflaster). Werden hier nicht wasserdurchlässige Beläge eingesetzt, so ist das auf diesen Flächen anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund versickern zu lassen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund ist untersagt.

Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.

Vor Garagen und Einfahrtstoren ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche vorzusehen.

- 2.1.6. Geländeänderung im Planungsgebiet
Geländeänderungen sind pro Parzelle bis zu 1,0 m zulässig. Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Bei Hanggrundstücken ist um das Hauptgebäude herum zur Schaffung oder Verbesserung von Wohnraum und zur Sicherung vor Oberflächenwasser eine Abgrabung von max. 1,50 m in einem Umgriff um das Wohnhaus bis max. 5,00 m zulässig.
Zu jedem Bauantrag (auch Genehmigungsverfahren) ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen. Negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke durch Geländeänderungen sind unzulässig. Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, in Naturstein auszuführen und zu bepflanzen (z.B. mit Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzungen).

Planung:



Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....
Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 3.1. Festsetzungsplan (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan,
M 1:1000)