

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Sandleite 3“ durch Deckblatt Nr. 1

1. Begründung

Der Markt hat vor kurzem sämtliche Bauplatzbewerber für das Gebiet „Sandleite 3“ bzgl. des Erwerbs der Baugrundstücke angeschrieben.

Bei den Verkaufsgesprächen stellte sich heraus, dass die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes unbedingt optimiert werden müssen, damit die Bauherren künftig auch in den Genuss der Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO gelangen. Der Marktgemeinderat hat sich daher in der Sitzung am 22.11.2016 entschieden, die Baugrenzen bei diversen Parzellen zu erweitern, die Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,35 sowie die Geschosflächenzahl von 0,6 auf 0,7 zu erhöhen. Des Weiteren soll bei Hanggrundstücken die Garagengrenzbebauung erleichtert werden. Zudem geht es um die Erleichterung von Aufschüttungen im Bereich der abfallenden Hanggrundstücke. Außerdem sollen Zwerchgiebel nicht mehr limitiert sein.

Hinsichtlich des naturschutzfachlichen Ausgleichs ergibt sich keine Änderung. Es gilt nach wie vor die Einstufung gemäß Ziffer 2.2 des Kapitels „Beschreibung und Bewertung der festgestellten Umweltauswirkungen“. Das Landschaftsarchitekturbüro Eska hat damals einen mittleren Kompensationsfaktor von 0,35 als angemessen betrachtet. Durch die Erhöhung der Grund- und Geschosflächenzahl ergibt sich dadurch keine Änderung (siehe Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen“). Durch die geschilderten Änderungen bzw. Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es kann daher das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 22.11.2016 die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 1 beschlossen.

3. Beteiligung und Verfahren nach § 13 Abs. 2 Ziffer und 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Deckblattes mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2016 gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB erfolgte vom 14.12.2016 bis 17.01.2016.

Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei jeweils gleichzeitig.

Mallersdorf-Pfaffenberg, den 08.02.2017


Karl Wellenhofer
Erster Bürgermeister

4. Satzung

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 25.01.2017 diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Pfaffenberg, 08.02.2017



Karl Wellenhofer
Erster Bürgermeister

5. Bekanntmachung

Die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 07.02.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB an den Anschlagtafeln bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

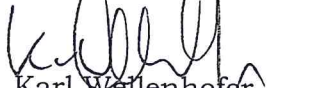
Pfaffenberg, 08.02.2017



Karl Wellenhofer
Erster Bürgermeister

6. Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 1 wird hiermit ausgefertigt: 08.02.2017



Karl Wellenhofer
Erster Bürgermeister

Antragsteller:

Markt Mallersdorf-Pfaffenberg
Steinrainer Str. 8
84066 Mallersdorf-Pfaffenberg

Umfang der Änderungen

1. Erweiterung der Baugrenzen

Um verschiedene Parzellen optimaler nutzen zu können, werden die Baugrenzen bei den nachfolgenden Grundstücken optimiert: 4, 5, 6, 7, 13, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 52, 53, 58, 59, 60, 61.

Der neue Bebauungsplan 1:1000 ist beigelegt.

2. Erhöhung der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Ziffer 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ):

Maximal 0,35. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Ziffer 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) max. 0,7

3. Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Ziffer 2.2.2 der Festsetzungen wird um folgenden Satz ergänzt:

Die Wandhöhe der Garagen der Parzellen 22, 23, 24, 25, 54, 55 und 56 die als Grenzgaragen oder grenznahe Garagen errichtet werden wird im Mittel auf max. 3 m ab OK (Oberkante) zur Erschließungsstraße im Schnittpunkt der Erschließungsstraße und der anzubauenden Grenze festgesetzt.

Die mittlere Wandhöhe von Art. 6 Abs. 9 Ziffer 1 BayBO (3 m) ist bei diesen Grundstücken nicht relevant. Sie kann bis zu 4,50 m betragen.

Die aufgezeigte Skizze dient zur Klarstellung.

4. Aufschüttungen

Ziffer 2.4.1 wird wie folgt ergänzt:

Für die Parzellen 22, 23, 24, 25, 54 und 55 und 56 gilt: Das Gelände darf von der talseitigen vorhandenen Geländehöhe an der Grundstücksgrenze bis zum Gebäude aufgefüllt werden, maximal bis zur OK Erschließungsstraße.

5. Dachgauben/Zwerchgiebel

Die Ziffer 2.1.6 „Dachgauben“ wird wie folgt geändert:

Zulässig ab 28 Grad Dachneigung, bis zur 2,5 m² Vorderansichtsfläche nur im mittleren Drittel der Dachlänge.

