

# Markt Reisbach



## Bebauungsplan– Deckblatt 1 „WA Haberskirchen West“ - Reisbach

- A) Bebauungsplanumgriff (Luftbild)
- B) geänderte Festsetzung(en)
- C) Hinweise
- D) Begründung

A)



**Stand: 4.6.2019**      **Geändert:**

Markt Reisbach  
Landauer Straße 18  
94419 Reisbach

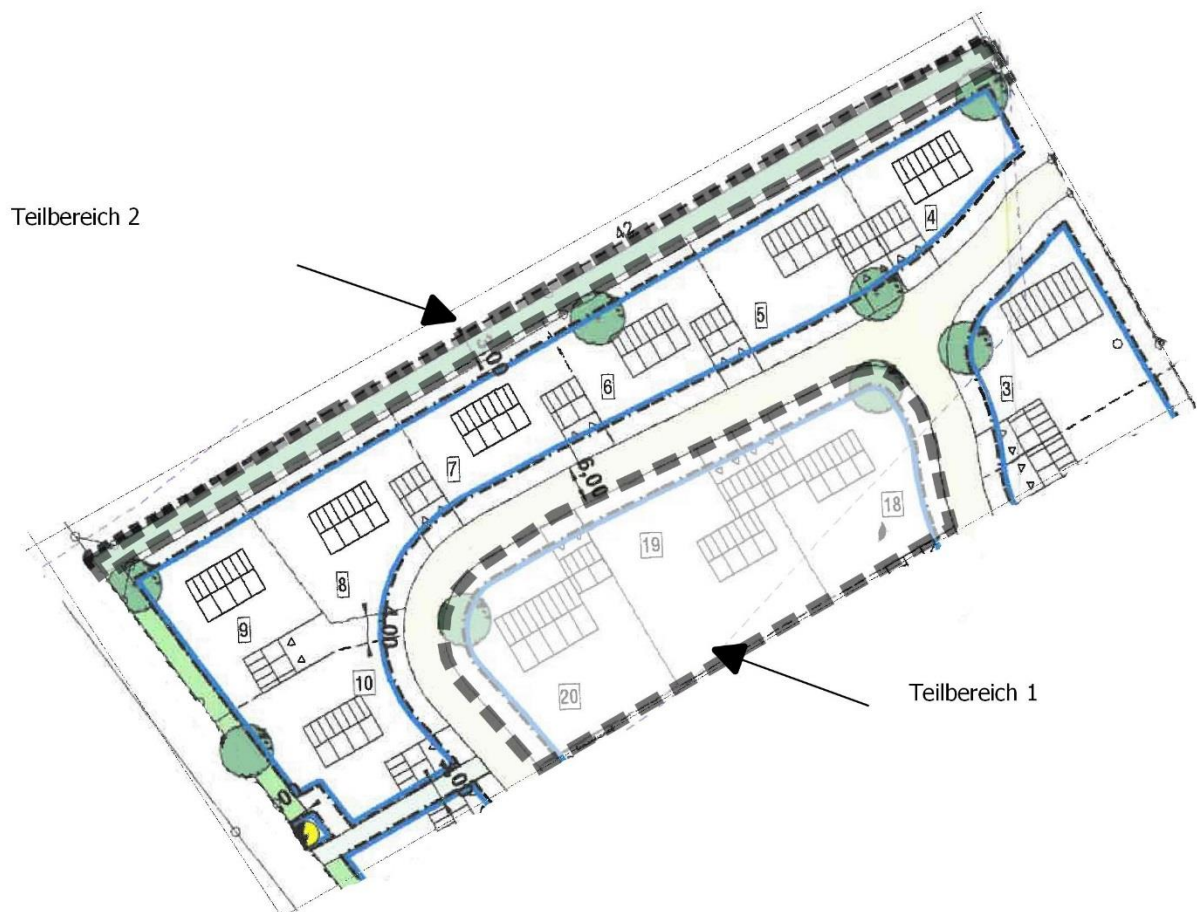
Tel. 08734-4927  
Fax. 08734-4950  
Mail [markt@reisbach.de](mailto:markt@reisbach.de)

## B) Festsetzungen durch Text

### 1. Rechtsgrundlagen für die Änderung :

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
neugefasst durch B. v. 21.11.2017 BGBl. I S. 3786
- **Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007**  
letzte berücksichtigte Änderung vom 1.5.2019
- **Art 23 und 24 Gemeindeordnung (BayGO)**  
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert

### 2. Geltungsbereich (zeichnerisch) :



### 3. Art der im Geltungsbereich des Deckblattes neuen Festsetzung

#### Im Teilbereich 1

Eingefügt wird für die Baugrundstücke im Geltungsbereich (Flurnummern 34/19, 34/20 und 34/21 Gemarkung Haberskirchen) unter Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen folgende Ergänzung

Die für Grenzgaragen geltende Abstandsflächenregelung gemäß Art 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Grenzgarage folgendermaßen angepasst bzw. erweitert:

Die nach Art 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) zulässige Wandhöhe von drei Metern wird auf **3,5 Meter** gemessen ab dem natürlichen Gelände aufgeweitet. Höhenveränderungen des Geländes im Bereich der Grenzgarage werden über eine **Mittlung der Wandhöhen** an den beiden der maßgeblichen Grundstücksgrenze zugewandten Wandaussenkanten Rechnung getragen (Beispiel siehe Skizze).

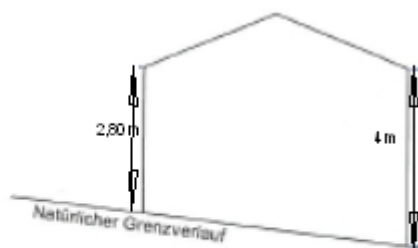
Alle sonstigen Regelungen aus Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung bzw. der Bayerischen Bauordnung selbst und die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

#### Im Teilbereich 2

Der im Teilbereich 2 bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Flächenbereich soll als private Grünfläche festgesetzt werden.

## C) Hinweise

### C.1) erklärende Skizze



Mittlung:

$$2,8\text{ m} + 4\text{ m} = 6,8\text{ m} / 2 = 3,4\text{ m}$$

## D) Begründung

Der Bebauungsplan für das Baugebiet „WA Haberskirchen West“ trat am 27.10.2017 in Kraft. Über die Erschließung ergaben sich durch die tatsächlich gebaute Höhe der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße bei den Wohngebäuden im Verhältnis zum ursprünglichen Gelände zum Teil deutliche Anhebungen.

Mit Beschluss vom 4.6.2019 hat der Marktgemeinderat mehrheitlich entschieden, durch eine Anpassung auch bei Grenzgaragen in Teilbereichen des Baugebietes eine angemessene nachbarverträgliche Höhenveränderung zuzulassen.

Die Änderung wurde von einem der neuen Grundstückseigentümer beim Markt Reisbach beantragt.

Das im Änderungsbereich vorhandene Gelände ist teilweise stark hängig.

Eine entsprechend der bayerischen Bauordnung am Gelände orientierte Höhenentwicklung der dann deutlich tieferliegenden Garagen würde städtebaulich zu einem unharmonischen Gesamteindruck der Baukörper des Straßenzuges führen. Bei möglichen teilweisen Abstandsflächenübernahmen würde es zu unterschiedlich hohen Garagenbaukörpern im Grenzbereich kommen. Die zugeordnete ggf. später angebaute Nachbargrenzgarage wäre – da eine Abstandsflächenübernahme hier rechtlich u.U. nicht mehr möglich ist – tieferliegend auszuführen. Als Folge entstünde eine optisch unerwünschte Höhenstufe zwischen den dann im Grenzbereich vorhandenen Garagen in einer Ausprägung von ca. 1 bis 2 Metern. Da diese Problematik mehrere Grundstücke betrifft, wurde der Teilbereich der Änderung für die Flurnummern 34/19, 34/20 und 34/21 Gemarkung Haberskirchen vorgesehen. Die betroffenen Bauherren und die jeweiligen Eigentümer der Nachbargrundstücke werden über diese planerische Absicht informiert.

Alternativ müssten im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für die Garagen Abweichungen von Art 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung genehmigt oder jeweils die Höhenlage in der Baugenehmigung festgelegt werden. Dies erscheint in Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde wenig praktikabel.

Die Änderung wird die Gestalt des Baugebietes in nachdrücklicher Weise nur wenig verändern. Die Abwicklung der Planänderung kann daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung erfolgen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Auf die vorgezogene Bürger- und Trägerbeteiligung wird verzichtet und die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

Da die Eingriffsintensität faktisch nicht zunimmt, sind weder zusätzlich Ausgleichsflächen noch ein Umweltbericht sinnvoll bzw. erforderlich. Die bisher gültigen sonstigen festgesetzten Vorgaben bleiben unverändert gültig, soweit keine neue Regelung durch das Deckblatt erfolgt.

Reisbach, 4.6.2019

Markt Reisbach

Holzleitner

1. Bürgermeister

## **Verfahrenshinweise**

**1. Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 4.6.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Haberskirchen West mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Holzleitner,  
1. Bürgermeister

**2. Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 in der Fassung vom 4.6.2019 wurde gemäß § 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Holzleitner,  
1. Bürgermeister

**3. Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplanes Haberskirchen West gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Holzleitner,  
1. Bürgermeister

**4. Genehmigung**

Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Holzleitner,  
1. Bürgermeister

**5. Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Holzleitner,  
1. Bürgermeister