



Markt Reisbach

Deckblatt Nr. 1

Änderung zum Bebauungsplan „Mitterfeld II“ in
Oberhausen

Inhalt:

Luftbild des betroffenen Umgriffs

Art der Änderung

Begründung

Verfahrenshinweise

Auszug aus der digitalen Flurkarte 1:1000 Stand 22.8.2018

Stand: 31.7.2018

Geändert:

**Markt Reisbach
Landauer Straße 18
94419 Reisbach**

**Tel. 08734-490
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de**



Rechtsgrundlagen für die Änderung :

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 [BGBl. I S. 3786](#)
- **Art 81 Bayerische Bauordnung (BayBO)**
- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- **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), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

Art der im Geltungsbereich des Deckblattes geänderten Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan wird auf Basis von Art 81 BayBO für die Grundstücke Flurnummern 145/44 (Parzelle 3), 145/43 (Parzelle 4), 145/38 (Parzelle 8), 145/20 (Parzelle 12), 145/22 (Parzelle 19) und 145/ 21 (Parzelle 20) Gemarkung Oberhausen für den gesamten Geltungsbereich in folgenden Punkten geändert:

Bei Ziffer 5 – textliche Festsetzungen

Die bisher festgesetzten Höhenbezugspunkte werden beibehalten.

- Die maximal zulässige Wandhöhe der Garage wird auf 3,50 m (bisher 3 m) ab Bezugspunkt Höhe fertige Erschließungsstraße bei Mitte Grundstücksgrenze festgesetzt.
- Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude wird auf 7 m (bisher 6,5 m) ab Bezugspunkt Höhe fertige Erschließungsstraße bei Mitte Grundstücksgrenze festgesetzt.
- Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude wird auf maximal 11 m (bisher 10,50 m) festgesetzt.

Bei Ziffer 5 – planliche Festsetzungen

- Die Festsetzung „temporäre Grünfläche mit Fußweg“ für eine Teilfläche des Grundstücks Flurnummer 145/45 Gemarkung Oberhausen wird aufgegeben. Stattdessen wird dieser Bereich als öffentlicher Feld und Waldweg festgesetzt.

Alle sonstigen Vorgaben des Bebauungsplanes bleiben unberührt und gelten auch weiterhin.

Begründung

Herr Graser beabsichtigt einen Bauantrag auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Flurnummer 145/22 Gemarkung Oberhausen (Bauparzelle 19) im Baugebiet Mitterfeld II in Oberhausen zu stellen.

Für die Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes ist das Niveau der Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt zum Grundstück maßgeblich. Dies bedingt, dass bei im Verhältnis zum Straßenniveau deutlich höherliegenden Geländeoberflächen von Bauparzellen verstärkt in den Hang eingebettet gebaut werden müsste; deutlich mehr als dies bei anderen Baugrundstücken der Fall ist. Die Höhenentwicklung ausgehend von der vorhandenen Geländeoberfläche wäre im oberen Geschoss deutlich beschränkt. Die Bauparzellen Nrn. 3,4,8,12 und 20 sind in ähnlicher Weise betroffen und sollten daher in die Änderung miteinbezogen werden.

Eine Genehmigung der aus der laufenden Bauplanung sich ergebenden Abweichungen vom Bebauungsplan Mitterfeld II wird vom Landratsamt voraussichtlich nicht erteilt werden. Daher stellt Herr Graser Antrag auf Überarbeitung des Bebauungsplanes.

Die Grundstückseigentümer werden über die Absicht den Bebauungsplan zu ändern informiert.

Durch die Überplanung kann das jeweils geplante Gebäude günstiger angeordnet werden. Die tatsächlich überbaute Grundstücksfläche soll und wird sich hierbei nicht wesentlich erhöhen. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächen und damit der Versiegelungsgrad werden nicht verändert.

Der Bebauungsplan für das Baugebiet Mitterfeld II trat am 27.3.2015 in Kraft.

Mit Beschluss vom 31.7.2018 hat der Marktgemeinderat mehrheitlich die Bereitschaft erklärt für mehrere Parzellen die Höhenentwicklung der Baukörper zu überarbeiten. Den Planern und Bauherren sollen dadurch auf den jeweiligen Baugrundstücken bessere Anordnungs- und Gestaltungsmöglichkeiten erlaubt sein. Die Höhenorientierung der Baukörper an der Straßen zugewandten Grundstücksgrenze wird beibehalten und für die oben aufgeführten Grundstücke eine etwas deutlichere in der Summe aber – auch aus Nachbarsicht betrachtet - maßvolle Höhenentwicklung ermöglicht. Die nachbarlichen Belange werden insoweit betrachtet und und das die zusätzlich mögliche eher geringe Höhenentwicklung nicht wesentlich

beeinträchtigt. Aus städtebaulicher Sicht wurden alle Parzellen des Baugebietes betrachtet und die genannten Parzellen für die Änderung ausgewählt.

Die Änderung bei der Grünfläche mit Fußweg ergab sich, weil ein Anliegergrundstück die Fläche als Zufahrt für das Grundstück in sinnvoller Weise nutzen kann und der Teilbereich ohnehin für eine Anbindung bei Erweiterung des Baugebietes vorgesehen ist.

Die Abwicklung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung erfolgen, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Die Änderung bezieht sich auf in der Nachbarschaft bereits vorhandene Elemente, vollzieht sich nur in einem kleinen Teilbereich ohne dabei die Gestalt des Baugebietes in nachdrücklicher Weise zu verändern.

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

Hinweis zum Umweltschutz bzw. Umweltbericht:

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

Reisbach, den 22.8.2018

Mark Reisbach

Holzleitner

1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise

1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 31.7.2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld II“ 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 31.7.2018 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 „Brunnleiten III“ 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 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den _____

Holzleitner,
1. Bürgermeister

