



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 Reisbäch

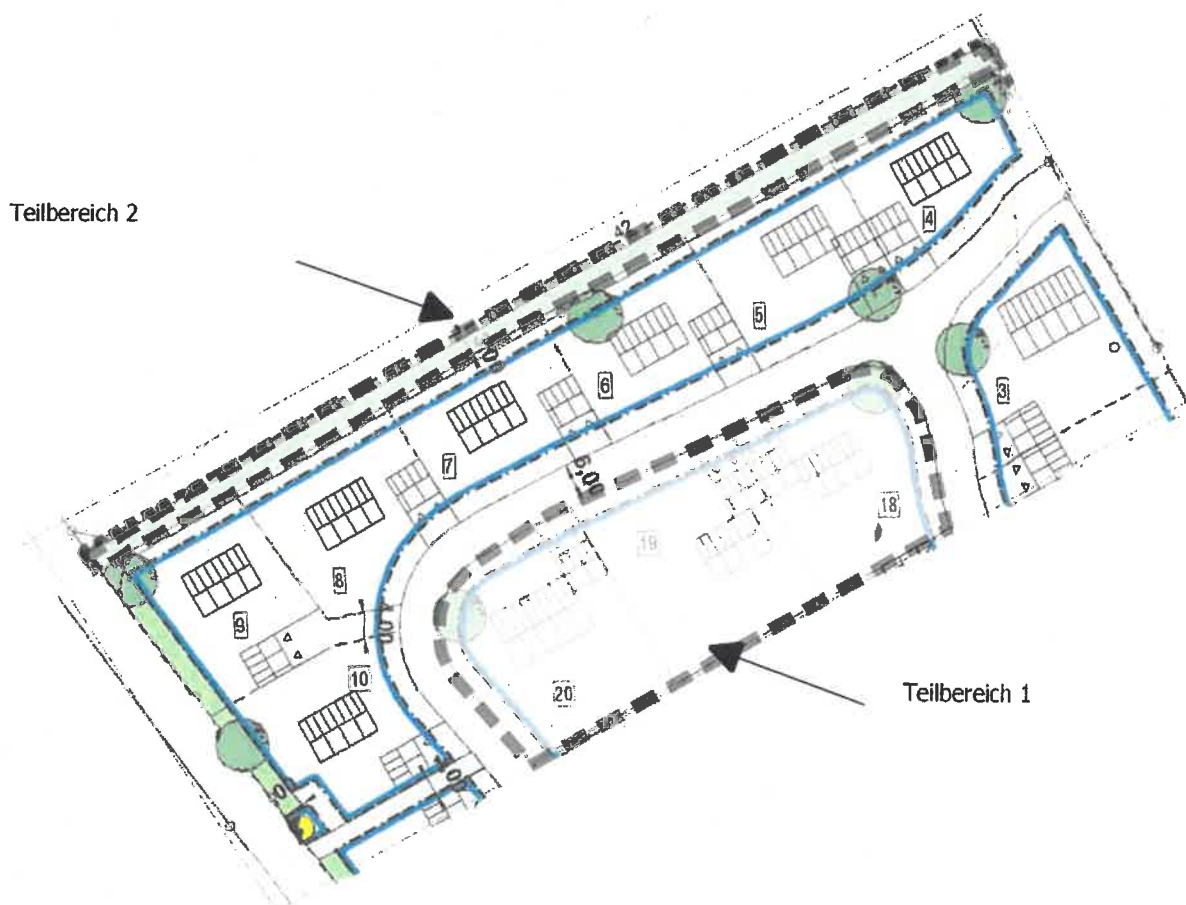
Tel. 08734-4927
Fax. 08734-4950
Mail markt@reisbach.de

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 **Mittelung der Wandhöhen** an den beiden der maßgeblichen Grundstücksgrenze zugewandten Wandaussenkanten Rechnung getragen (Beispiel siehe Skizze).

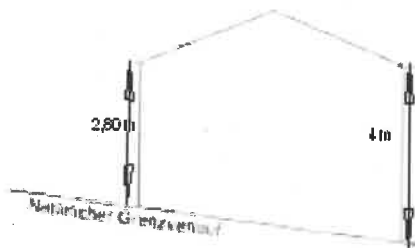
Alle sonstigen Regelungen aus Art. 6 Abs. 9 der Bayerischen Bauordnung bzw. der Bayerischen Bauordnung selbst und die sonstigen Festsetzungen bleiben unberührt.

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



Mittelung:

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

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 und öffentliche Auslegung

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 4.6.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Haberskirchen West mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

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 29.7.2019 bis zum 20.8.2019 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den 19.9.2019

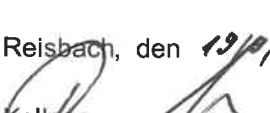

Kellner,
2. Bürgermeister



2. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 17.9.2019 die Änderung des Bebauungsplanes Haberskirchen West gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den 19/9/19


Kellner,
2. Bürgermeister



3. Genehmigung

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

Reisbach, den 19/9/19


Kellner,
2. Bürgermeister



4. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am 20.9.2019 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


Kellner,
2. Bürgermeister

Bekanntmachung



MARKT REISBACH

über die Änderung eines Bebauungsplanes (Satzungsbeschluss)

I.

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat am 17.9.2019 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Haberskirchen West“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan soll auf Basis von Art 81 BayBO in folgenden Punkten geändert werden:

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 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 Mittelung der Wandhöhen an den beiden der maßgeblichen Grundstücksgrenze zugewandten Wandaussenkanten Rechnung getragen.

Im Teilbereich 2

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

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

II.

Der Plan in der Fassung vom 4.6.2019 liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus, Landauer Str. 18, 94419 Reisbach, Zimmer Nr. 18 auf Dauer während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Der geänderte Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

III.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Reisbach, 18.09.2019



Markt Reisbach

Kellner

2. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an allen Amtstafeln.

Angeheftet am 20.9.2019

Abgenommen am 18.10.19

Damböck

Unterschrift

Markt Reisbach
i. A. Damböck