

GEMEINDE BÖBRACH LANDKREIS REGEN

Fassung vom 26.01.2023



BEBAUUNGSPLAN „KROHÄCKER“ DECKBLATT NR. 10

VORHABENSTRÄGER:

GEMEINDE BÖBRACH
ERSTER BÜRGERMEISTER – HR. GERD SCHÖNBERGER
RATHAUSPLATZ 1
94255 BÖBRACH

ENTWURFSVERFASSER:

KEIM PLANUNGSBÜRO
FACHRICHTUNG ARCHITEKTUR
STEFANIE KEIM DIPL. ING. (univ.)
GOTTLIEB- DAIMLER STRASSE 5 - 94447 PLATTLING

1. BEGRÜNDUNG

1.1 ALLGEMEINES

Die Keim Projektentwicklung GmbH mit Sitz in 94539 Grafing, Gewerbedorf 7 Petraching beantragte die Änderung des Bebauungsplanes „Krohäcker“ mit Deckblatt Nr. 10. Nach dem Aufstellungsbeschluss erteilte die Keim Projektentwicklung GmbH dem Keim Planungsbüro den Auftrag für die Überplanung des oben genannten Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich der Urfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Krohäcker“. (siehe Anlage 2)

Die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Krohäcker“ soll mit dem Deckblatt Nr. 10 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1.2 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG/ STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Der aktuell geltende Bebauungsplan Krohäcker wurde im Jahr 1980 rechtskräftig und zuletzt im Jahr 2011 (Deckblatt Nr. 9) in einem Teilbereich geändert. Das Wohngebiet im vorliegenden Geltungsbereich erfährt einen Generationenwechsel.

Um dieses Gebiet für alle Generationen attraktiv zu machen, müssen entsprechende Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten realisierbar und den heutigen Anforderungen angepasst sein. Dies soll zu einer Durchmischung der Altersstruktur des Gebiets und einer langfristigen Bestandssicherung beitragen. Die Attraktivierung und Aktivierung bestehender Baulücken und leerstehender Gebäude unterstreicht das Ziel der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Eine städtebauliche Nachverdichtung des Baugebiets und eine individuelle Gestaltung sind mit den aktuellen Festsetzungen nur erschwert möglich. Daher sollen die Vorgaben zugunsten künftiger Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich und zugunsten der baulichen und gestalterischen Entwicklungsmöglichkeiten der Bewohner geändert werden.

Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes auf Flr. Nr. 449/26 und Flr. Nr. 449/4 geschaffen werden. Ebenso soll für die vorhandenen, unbebauten Parzellen eine zukunftsorientierte, nachverdichtende, flächensparende Wohnbebauung möglich gemacht werden.

Auf dem Flurstück Nr. 449/4 soll an der östlichen Grundstücksgrenze eine Teilfläche begrenzt werden, welche eine Grenzbebauung mit einer max. Wandhöhe von 6,85m ermöglicht. Diese Festsetzung ermöglicht die Sicherung des Bestandes. Es ist momentan eine Grenzbebauung mit Satteldach und einer Wandhöhe von 7,20m ab vorhandenem Gelände vorzufinden. Mit der Änderung der Festsetzung soll die Grenzbebauung mit einem Flachdach versehen wesentlich niedriger, somit auch städtebaulichträglicher, ausfallen. Die Löschwasserversorgung von 48m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300m ist seitens der Gemeinde sichergestellt.

Durch die angestrebte Deckblattänderung wird sich der Planungsinhalt der Urfassung verändern.

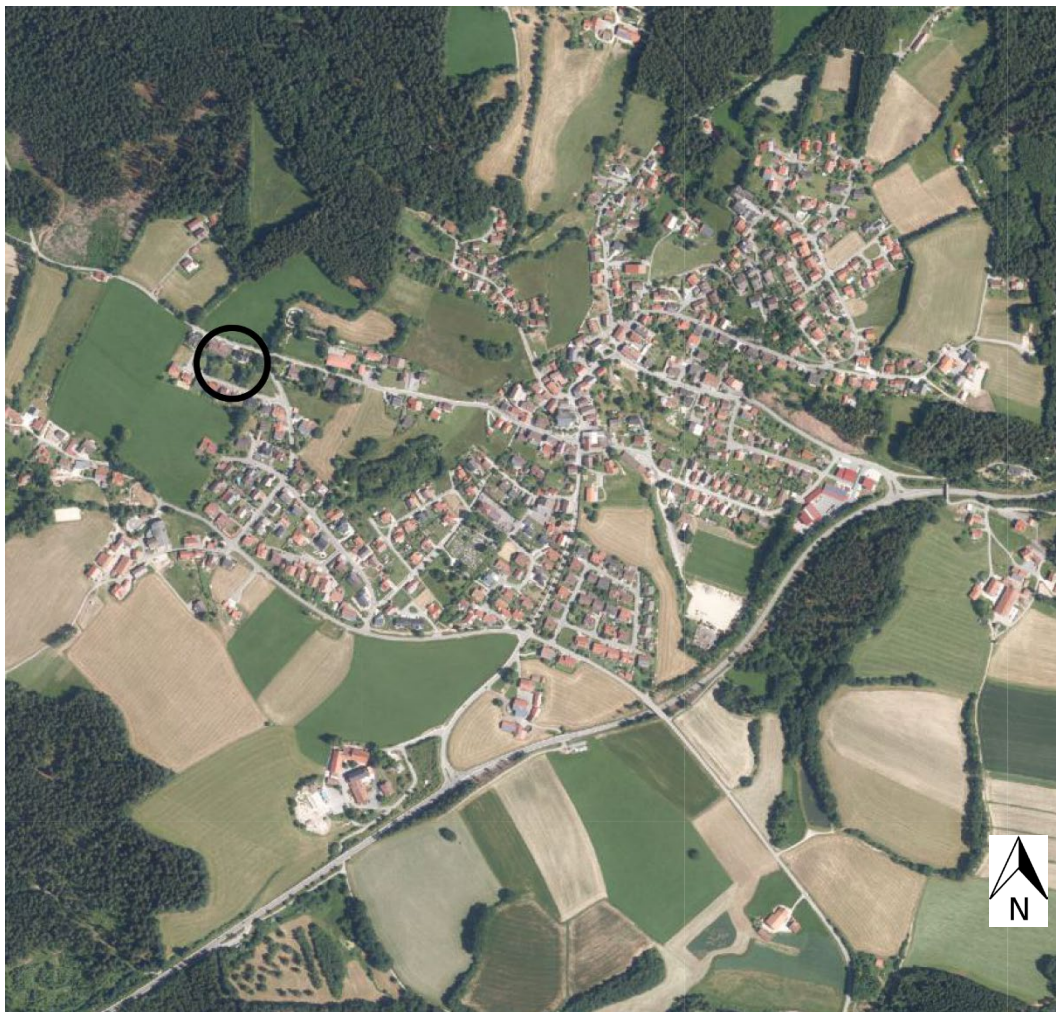
Der rechtskräftige Bebauungsplan „Krohäcker“ soll mit Deckblatt Nr. 10 zusammenfassend in den unter 2. Festsetzungen angeführten Punkten geändert werden. In den nicht angeführten Punkten behält der Bebauungsplan seine Gültigkeit.

1.3 LAGE UND BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSGEBIETES

Der Änderungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans befindet sich am westlichen Ortsrand der Gemeinde Böbrach, Gemarkung Böbrach im Landkreis Regen.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flr. Nr. 449/26, 449/4, 449/3, 449/27, 449/19, 62/8, 449/18, 449/8, 449/7, 449/6 und 449/5. (Anlage 2)

Die Fläche ist momentan ca. zu einem Drittel bebaut. Mit der Änderung soll sichergestellt werden, dass die restlichen Parzellen (Baulücken) und der vorhandene Leerstand nun, auch im Sinne der Gemeinde, bebaut werden.



Anlage 1 – Luftbildaufnahme Böbrach – Bayern Atlas

1.4 ARTENSCHUTZ

Innerhalb des Geltungsbereiches, welcher in Anlage 2 eingesehen werden kann, befinden sich mehrere, über Jahrzehnte hinweg, stark bewachsene Grundstücke.

Für diese Grundstücke ist seit der Aufstellung des Bebauungsplans „Krohäcker“ im Jahre 1980 ein Baurecht vorhanden. Um diese Grundstücke einer Bebauung zuzuführen müssten großflächige Rodungen auf den Grundstücken stattfinden.

Hiervon könnten insbesondere brütende Vögel und Offenlandarten nachteilig betroffen sein.

Die Auswirkungen der Planung betreffen vorallem die Schutzgüter Tiere und Pflanzen.

Deswegen gilt es für diese Grundstücke insbesondere die Artenschutzbestimmungen des §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden.

Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des Bay. Naturschutzgesetzes sind zu beachten.

Diese Festsetzung zum Artenschutz ist unter 2. Festsetzungen vorzufinden.

2. FESTSETZUNGEN

2.4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 10 des Bebauungsplans „Krohäcker“ gelten unverändert die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Auf eine gesonderte Darstellung wird verzichtet. Ergänzt werden die planlichen Festsetzungen um folgendes Planzeichen:



besondere Festsetzung zur Wandhöhe (siehe 2.3.2)

2.5 PLANLICHE DARSTELLUNG

Die planliche Darstellung der Deckblattänderung Nr. 10 kann in Anlage 2 eingesehen werden. Die bisherigen planlichen Darstellungen, welche mit dem vorliegendem Deckblatt nicht verändert werden, behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Krohäcker“ ihre Gültigkeit.

2.6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für das vorliegende Deckblatt Nr. 10 gibt es Änderungen in Bezug auf die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Krohäcker“ bleibt bis auf die nachstehend beschriebenen Änderungen unberührt:

2.3.1 Maß der baulichen Nutzung:

- 2.1 III DG: 3 Vollgeschosse. Zulässig ist Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss.
Zusätzlich ist das ausgebaut Deckgeschoss als Vollgeschoss zulässig.
- 2.2 bei III DG: GRZ = 0,45
- 2.3 bei III DG: GFZ = 1,20

2.3.2 Gebäude

16.1.4

Dachneigung 16° - 22°

Kniestock: max. 2,50 m von OKFFB bis UK Dachschalung, befenstert

Wandhöhe: talseitig nicht über 8,90m ab geplantem Gelände

Die Wandhöhe ist ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Bei ① talseitig nicht über 6,85m m ab geplantem Gelände

Die Wandhöhe ist ab geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.

Ansonsten gelten unverändert die Festsetzungen nach 16.1.2:

Dachform: Satteldach

Dachdeckung: Pfannen, rot bis dunkelbraun
Dachgaupen: nicht zulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,50m
Dachüberstand: Traufe und Ortgang 0,80m -1,20m

2.3.3 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1.1 + 13.1.2: Für das Bauvorhaben notwendige Stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters auf dem eigenen Grundstück zulässig.

2.3.4 Geländeänderungen

Bis auf 50cm zur jeweiligen Grundstücksgrenze sind Geländeänderungen unzulässig.
Ansonsten sind Geländeänderungen bis zu 1,5m ausgehend vom **geplanten Gelände** auf den Grundstücken zulässig. Entstehende Böschungen (Abgrabungen und Auffüllungen) sind jeweils als natürlich angelegte Böschung max. 1:2 (H/L) auszuführen.
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,10m gemessen vom natürlichen Gelände, z.B. als Natursteinmauer, zulässig.

2.3.5 Artenschutz

Die Artenschutzbestimmungen der §§ 19 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Tötung, Beschädigung oder Gefährdung besonders geschützter und bestimmter anderer Tierarten im Sinne des § 7 BNatSchG dürfen Rodungen und Fällungen von Gehölzbeständen (vorbehaltlich eventuell zusätzlich erforderlicher Fällgenehmigungen) nur außerhalb der Vegetationszeit, d.h. nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28.2. vorgenommen werden.
Vor Beginn aller Abriss-, Sanierungs- oder Baumaßnahmen sind im Vorfeld vorhandene Bäume, Gebäude und das Baufeld auf das Vorkommen o. g. Arten vertiefend zu untersuchen. Die Bestimmungen des Bay. Naturschutzgesetzes sind zu beachten.



BEBAUUNGSPLAN „KROHÄCKER“ DECKBLATT NR. 10

GEMEINDE: BÖBRACH
LANDKREIS: REGEN
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

1. Änderungsbeschluss

Die Gemeinde Böbrach hat in der Sitzung vom 29.09.2022 die Änderung des Bauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.09.2022 durch Aushang bekannt gemacht.

Böbrach, den 30.09.2022 Erster Bürgermeister
Gerd Schönberger

2. Bürger- und Fachstellenanhörung

Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 10 wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 24.11.2022 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis 18.01.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Abwägung der Stellungnahmen und erneute Auslegung

Die Gemeinde hat am xx.xx.xxxx in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt. Der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom xx.xx.xxxx einschließlich seiner Begründung wurde von dem Gemeinderat in der gleichen Sitzung gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx erneut öffentlich ausgelegt.

5. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde hat am xx.xx.xxxx in öffentlicher Sitzung die zum Planentwurf vorgebrachten Stellungnahmen behandelt das Deckblatt mit Beschluss vom xx.xx.xxxx als Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beschlossen.

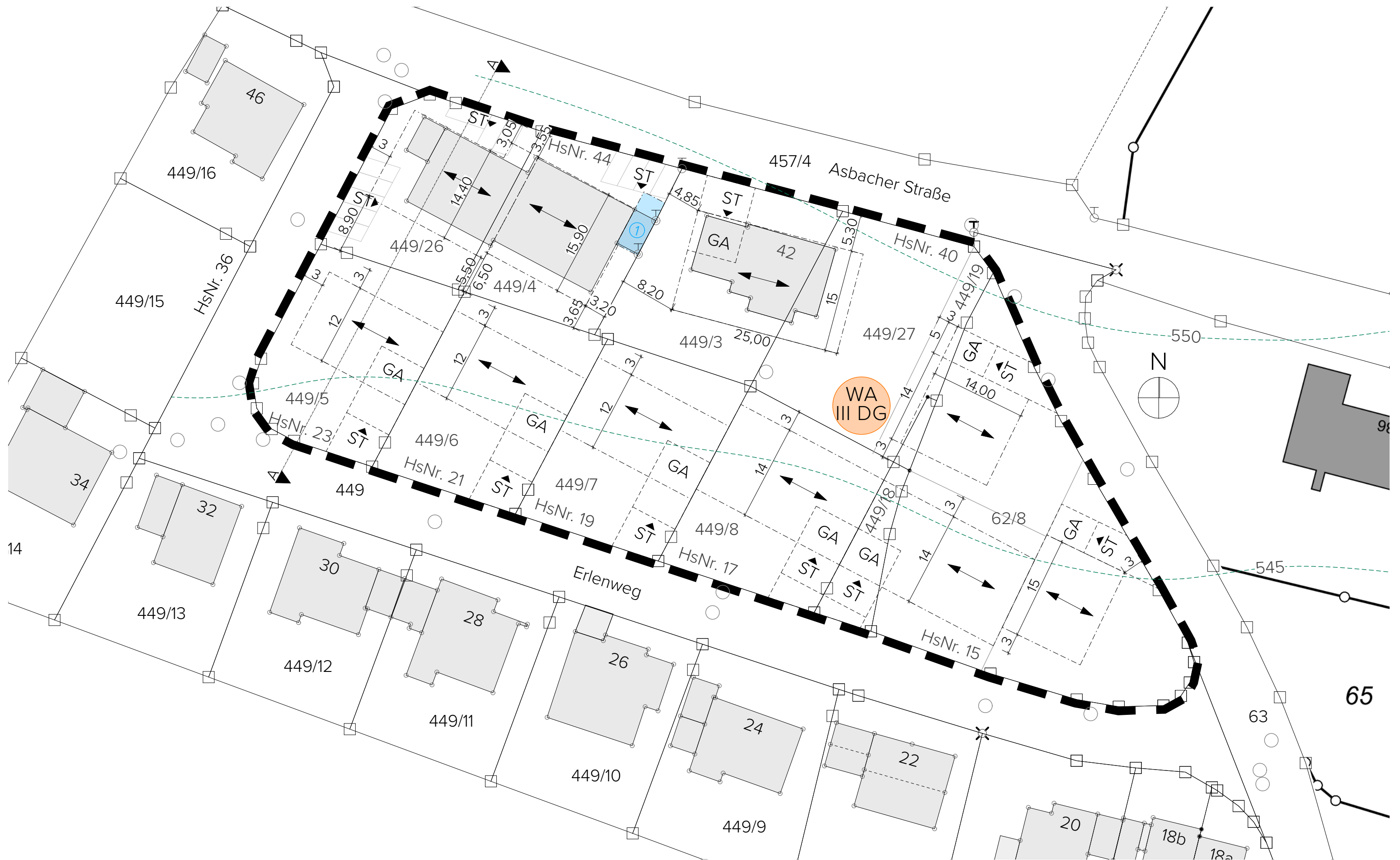
Böbrach, den xx.xx.xxxx Erster Bürgermeister
Gerd Schönberger



6. Inkrafttreten

Das Deckblatt wurde am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen nach § 44 Abs. 3 / 4 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

Böbrach, den xx.xx.xxxx Erster Bürgermeister
Gerd Schönberger



BAUVORHABEN

Bebauungsplan Krohacker - Deckblatt Nr. 10

ENTWURFSVERFASSER

KEIM PLANUNGSBÜRO
Gottlieb- Daimler Str. 5
94447 Plattling
sk@keim-planung.com

PROJEKT NR.
2022_001

GEZEICHNET
sk

PLAN NR.
Anlage 2

DATUM
26.01.2023

MASSSTAB
1:500



BAUVORHABEN Bebauungsplan Krohäcker - Deckblatt Nr. 10	ENTWURFSVERFASSER KEIM PLANUNGSBÜRO Gottlieb- Daimler Str. 5 94447 Plattling sk@keim-planung.com	PROJEKT NR. 2022_001	DATUM 26.01.2023
		GEZEICHNET sk	MASSSTAB 1:500
	PLAN NR. Anlage 3		