

Bebauungsplan „ Am Dichtlacker“ mit

Deckblatt Nr. 7

für Flur-Nr 2292/14

Gemeinde Aicha v. Wald

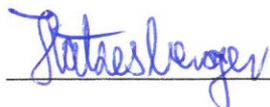
Endausfertigung

Vereinfachte Änderung

nach §13 BauGB

Aufgestellt

Aicha v. Wald, 27.05.2014



Georg Hatzesberger

1. Bürgermeister



Entwurf: Fassung vom 18.02.2014

Endausfertigung: Fassung vom 15.05.2014

Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

Zum Bebauungsplan „Am Dichtlacker“

Gemeinde: Aicha vorm Wald

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Auslegung: Das Deckblatt Nr. 7 vom 19.02.2014 wurde mit Begründung
Gemäß §13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den
berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
vorgelegt. In der Zeit vom 07.04.2014 bis 07.05.2014 wurde
diesen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben

Aicha vorm Wald, den 27.05.2014 Hatzesberger
Georg Hatzesberger 1. Bgm.



Satzung: Die Gemeinde Aicha vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates
vom 15.05.2014 das Deckblatt Nr. 7 gemäß §10 BauGB als Satzung
beschlossen

Aicha vorm Wald, den 27.05.2014 Hatzesberger
Georg Hatzesberger 1. Bgm.



Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss wurde am 29.05.2014 gemäß
§10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel der
Gemeinde Aicha vorm Wald öffentlich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Jedermann kann den Bebauungsplan (Deckblatt Nr.7)
mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung
über die Art und Weise, wie die Umweltbelange
und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbe-
teiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit
den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen
Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus,
Zimmer 7, Hofmarkstrasse 2, 94529 Aicha vorm Wald,
einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

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.

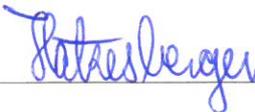
Unbeachtlich werden demnach

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 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 Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. Nach § 214 Abs. 3 und Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 Anspruchs herbeigeführt wird.

Aicha vorm Wald, den 29.05.2014



Hatzesberger, 1. Bgm.



VEREINFACHTE ÄNDERUNG GEMÄSS § 13 BAUGB (Geltungsbereich nur für Parzelle 11, von der Änderung nicht berührte Festsetzungen gelten weiterhin)

ÄNDERUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Zu 0.1.1 GEBÄUDE

Bautyp UG (halbseitiger Keller im Hang, auf Westseite ebenerdig) + EG + DG
Wandhöhen beim westlichen Giebel traufseitig von ca 8,40m vom geplanten Gelände (7,85m von OK Urgelände) und beim östlichen Giebel traufseitig von ca 5,60m vom geplanten Gelände (ca 6,80m vom Urgelände)

Die Firsthöhe ca 6,90m von OK Rohdecke EG auf der Ostseite (Straße)

Zu 0.1.3 DACHFORM

Auf der Parzelle Nr. 11 ebenfalls zulässige Dachform:

Satteldach, Neigung 18°

Zu 0.1.5 KNIESTOCK

Auf der Parzelle 11 ebenfalls zulässige Kniestockhöhe

Max 2,20m von OK FFB Obergeschoss bis Oberkante Fußpfette

Zu 0.2.1 NEBENGEBÄUDE

Auf der Parzelle 11 ebenfalls zulässige Dachform des Nebengebäudes:
flach geneigtes Dach $n = 3-5^\circ$

Änderung der Planlichen Festsetzungen

Änderung der Baugrenze auf dem Grundstück Parzelle Nr. 11, Flurnr 2292/14 für Garagen und Nebengebäude wie auf dem Lageplan ersichtlich

Inhalt und Begründung der Änderung

Nachdem die Grundzüge der Planung für diesen Bebauungsplan (Planung nur gültig für Parzelle 11) nicht berührt werden, ist eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans gemäß §13 BauGB durchzuführen

Die Abgrabungen bzw Auffüllungen und Abböschungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Aufschüttungen der Nachbargrundstücke der Parzellen 10 + 12 und der vorhanden Geländegefälles von ca 2,80m von der Straßenkante bis zur Westgrenze des Grundstückes umfangreicher als dies im Bebauungsplan vorgesehen war. Die Rohdecke des Erdgeschosses wird auf der Südseite auf ca -0,16m und auf der Nordseite ca +0,25cm von der Straßenoberkante gesetzt, so dass sie im Mittel etwa eben mit der Oberkante der Strasse verläuft.

Aufgrund dieser Gegebenheiten und der Wahl des gewählten Bautyps UG+EG+DG mit einem nötigen Kniestock von ca 2,20m von OK FFB Obergeschoss bis Oberkante Fußpfette, welcher aufgrund des hohen Dachaufbaus für die Wärmedämmung mindestens erforderlich ist um eine lichte Durchgangshöhe beim Treppenaufgang ins Dachgeschoss innen von min 2,00m zur Dachhaut zu erreichen, ergeben sich hier folgende Wandhöhen:

Beim westlichen Giebel traufseitig von ca 8,40m vom geplanten Gelände (7,85m von OK Urgelände) und beim östlichen Giebel traufseitig von ca 5,60m vom geplanten Gelände (ca 6,80m vom Urgelände)

Die Firsthöhe ergibt sich hierdurch auf ca 6,90m auf der Ostseite (Straße) von OK geplantem Gelände (Rohdecke EG 0,00), so dass

diese durch die flache Dachneigung von 18° an die umliegenden Gebäude angepasst ist.

Das Wohngebäude selbst wird innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugrenze gebaut, mit einem Abstand des Nebengebäudes (Carport) von 3,00m und des Wohnhauses von ca 5,50m zur nördlichen Grenze, so dass die Grenzabstände mit 1/2H von max 8,40m=4,20m auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden können. Beim Carport mit Nebengebäude (Gartengeräteraum) wird die Baugrenze im Süden durch die Breite des Carports um 0,50m und im Westen durch das angeschleppte Nebengebäude um 4,50m überschritten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze Nord von 3,00m des Bebauungsplans bleibt bestehen.

Diese Deckblattänderung ist auf die Parzelle 11 begrenzt

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Im Rahmen der Deckblattänderung des bestehenden Bebauungsplans, besteht keine Notwendigkeit zur Ergreifung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Änderungen haben keinen Einfluss auf naturschutzrechtliche Belange. Die Verschiebung der Baugrenzen ist aufgrund der untergeordneten Funktion (Nebengebäude, Carport) vertretbar. Sie stellt keine größere Beeinträchtigung zu den planlichen Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplans dar

Unterschrift Planer:

15.5.2014


Fruth Josef jun. (Zimmerermeister mit Zusatzqualifikation)



UNTERANSCHIESSING 2
94157 PERLESREUT
Tel. 0 85 55/86 60
TELEFAX 43 57

ZIMMEREI • BEDACHUNGEN

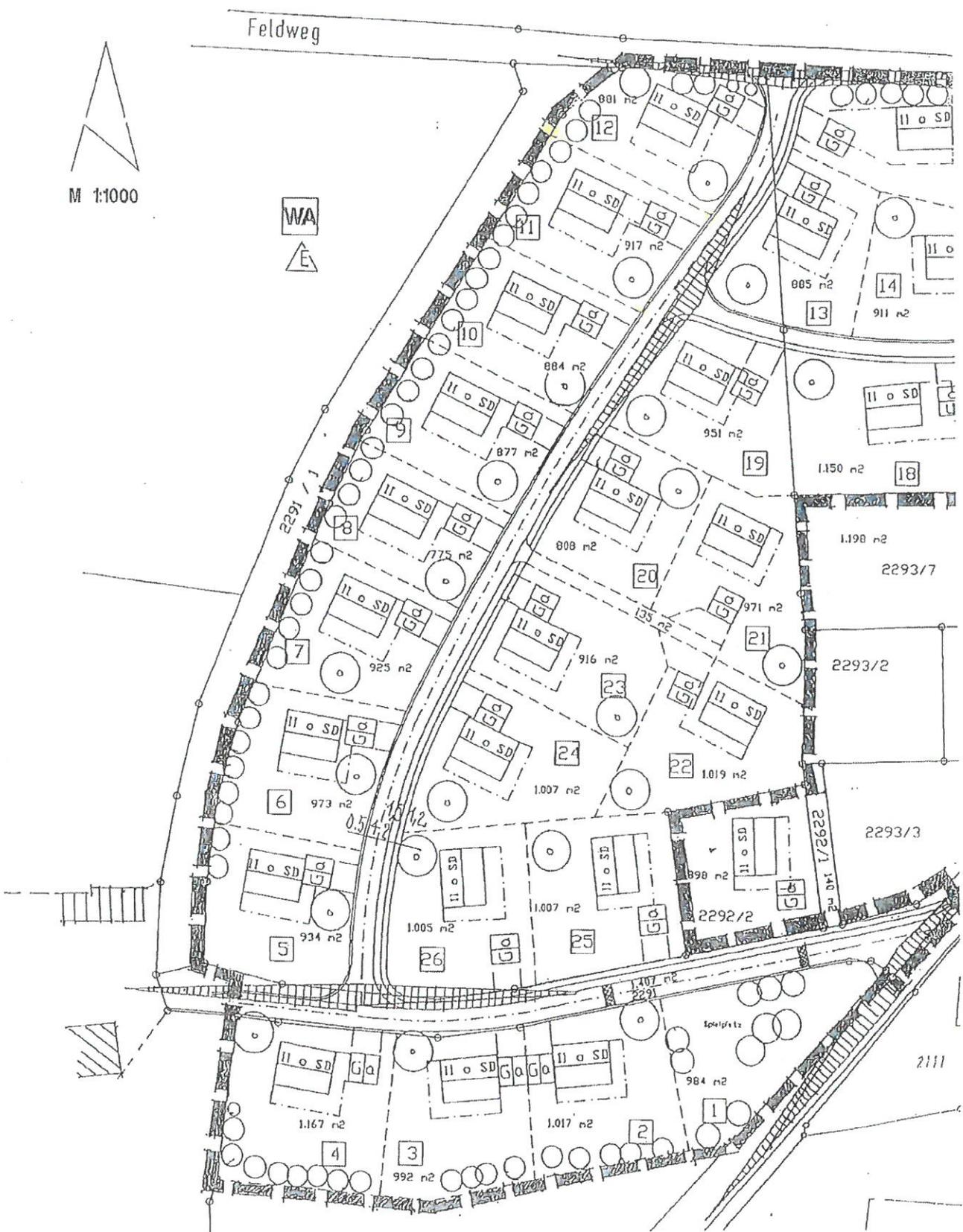
BEBAUUNGSPLAN

"DICHTLACKER"

M 1:1000

Feldweg

WA



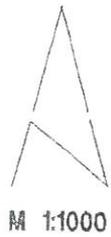
2111

BEBAUUNGSPLAN

„DICHLACKER“

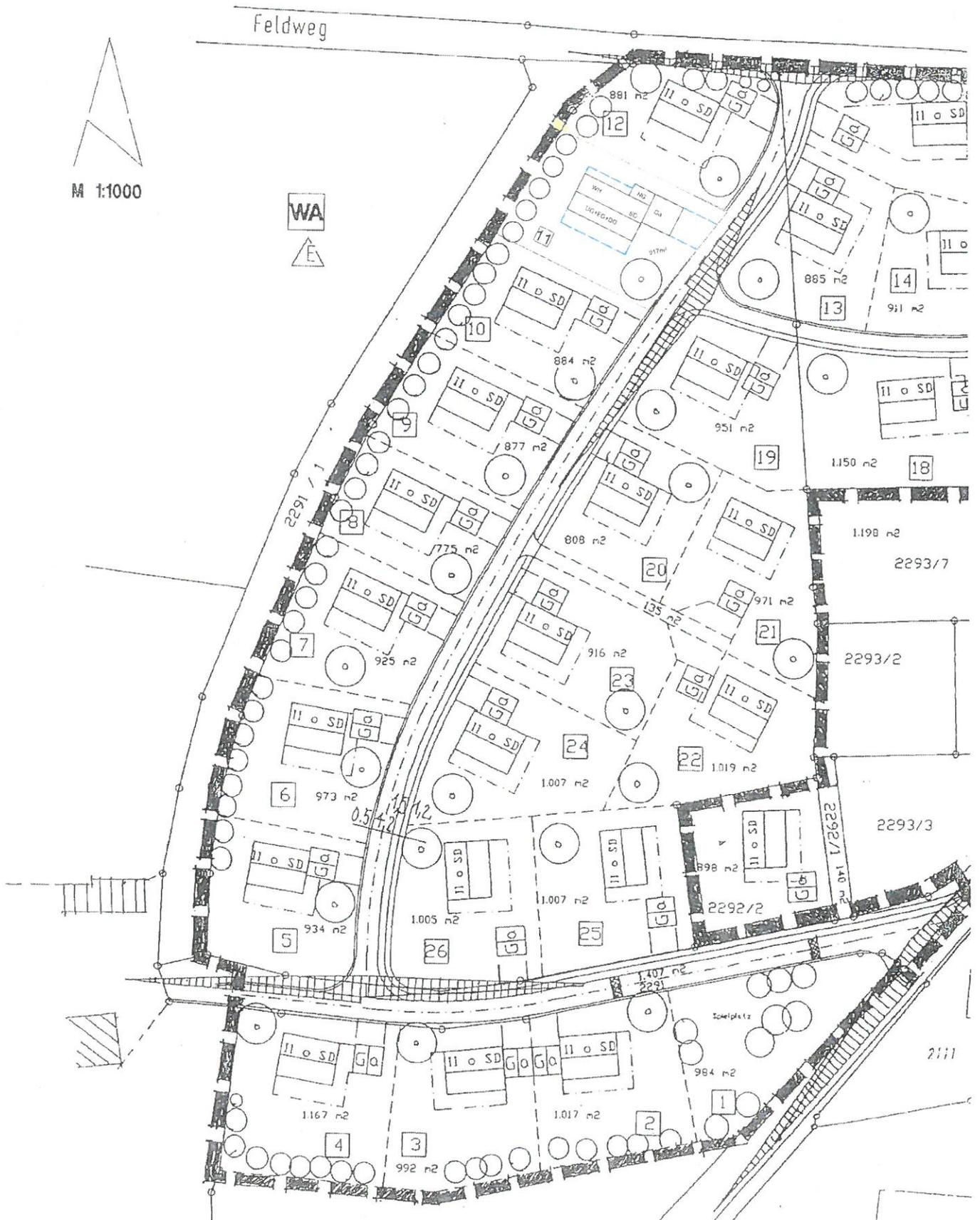
Endausfertigung 15.5.2014

„Deckblatt 7“



Feldweg

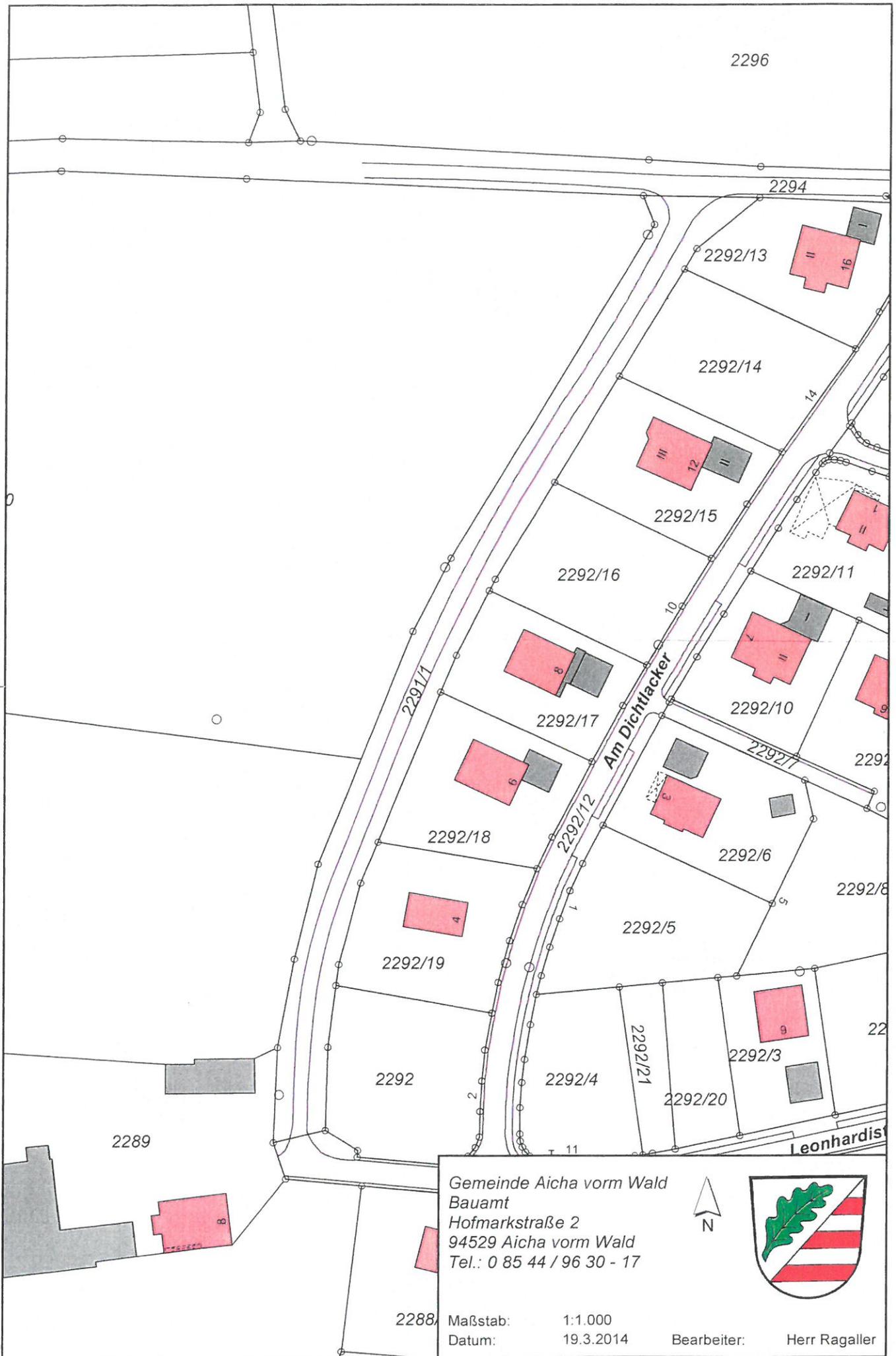
WA



2291 / 1

0.5 / 4.2

2111



Gemeinde Aicha vorm Wald
 Bauamt
 Hofmarkstraße 2
 94529 Aicha vorm Wald
 Tel.: 0 85 44 / 96 30 - 17



Maßstab: 1:1.000
 Datum: 19.3.2014

Bearbeiter: Herr Ragaller