



Markt Wartenberg
Bebauungsplan Hinterfeld
14. vereinfachte Änderung
Begründung

1. Oktober 2007

1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Wartenberg besitzt einen von der Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 14.12.1987 (Nr. 421-4621 ED 251) genehmigten Flächennutzungsplan.

Für das Wohngebiet Hinterfeld hat der Markt 1963 den Bebauungsplan Hinterfeld aufgestellt. Dieser Bebauungsplan wurde von der Regierung von Oberbayern am 1. April 1963 genehmigt (Aktenzeichen Nr. II/2e – IV B6-15500 d8).

Er erfuhr seitdem 12 vereinfachte Änderungen und eine beschleunigte Änderung, die durch Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse rechtskräftig wurden:

1. Änderung im Jahr 1963	6. Änderung am 13. Dezember 1973	11. Änderung am 5. Januar 1996
2. Änderung am 5. September 1967	7. Änderung am 25. März 1976	12. Änderung am 18. April 1997
3. Änderung am 4. November 1968	8. Änderung am 31. Januar 1986	13. Änderung (<i>wird ergänzt</i>)
4. Änderung am 10. Oktober 1969	9. Änderung am 14. September 1990	
5. Änderung am 27. September 1973	10. Änderung am 8. Oktober 1993	

Bei der 13. Änderung wurde der frühere Bebauungsplan Nr. 13 in den Bebauungsplan Hinterfeld integriert. Der Satzungsbeschluss zur 13. Änderung wird in den nächsten Tagen bekannt gemacht.

2 Zweck der Bebauungsplanänderung

Für das Flurstück 733/5 soll mit der Bebauungsplanänderung eine bessere Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht werden.

3 Auswirkungen, Verfahren

Durch die Änderung wird kein weiteres Wohngebäude zugelassen. Es wird keine zusätzliche Fläche versiegelt. für eine Beeinträchtigung von Flora-Fauna-Habitat-Gebieten oder Vogel-schutzgebieten gibt es keine Anhaltspunkte. UVP-pflichtige Vorhaben werden durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet.

Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach Maßgabe des §13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird abgesehen.

4 Gegenstand der Planänderung

Änderung der Höhenlage der Eingangsebene

Bisher darf die Eingangsebene auf Flurstück 733/5 gemäß Festsetzung maximal 1,5 m über der Straße liegen. Da das Grundstück mehr als 1,5 m über der Straße liegt, soll die Festsetzung angepasst werden.

Ein Aufmaß hat ergeben, dass das natürliche Gelände im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ca. 2,75 m über dem Straßenniveau liegt. Die Höhenfestsetzung soll von 1,5 auf 3 m geändert werden – andernfalls sind die Bauherren gezwungen, ihren Eingang in den Keller zu verlegen. Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 (Höhenlage);

Änderung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) und Reduzierung der Abstandsflächen

Damit das Grundstück besser ausgenutzt werden kann, soll die überbaubare Grundstücksfläche Richtung Osten und Süden erweitert werden. Mit der Reduzierung von Abstandsflächen soll eine Bebauung bis hin zu den Baugrenzen ermöglicht werden.

Die vordere Baugrenze (=südliche Baugrenze) soll nach Süden und die östliche Baugrenze nach Osten (Richtung Nachbar) verschoben werden. Im Bebauungsplan ist derzeit festgesetzt, dass die Baugrenzen nur soweit ausgenutzt werden können, als die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung eingehalten werden. Die Nachbarn haben sich mit der Änderung einverstanden erklärt.

Da die Festsetzung der Abstandsflächenregeln außer Kraft gesetzt wird, muss die Wandhöhe des Gebäudes wieder festgesetzt werden. Diese Festsetzung des Bebauungsplanes „Nr. 13“ ist in den Bebauungsplan „Hinterfeld“ nicht übernommen worden, weil das aufgrund der geltenden Abstandsflächenregelung nicht notwendig war. Wenn beide Regeln fehlen, dann ist keine Beschränkung der Gebäudehöhe mehr gegeben.

zeichnerische Änderung der Baugrenzen auf Parzelle 9, incl. Bemaßung;
Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 4.2, um auf der Parzelle 9 die Abstandsflächenregeln des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO außer Kraft zu setzen;
Einfügen einer Festsetzung (Nr. 6.7), um die Wandhöhe wie im früheren BPL „Nr. 13“ festzusetzen (6,3 m)

Änderung der Kniestockhöhe

Damit das Dachgeschoss besser ausgenutzt werden kann, soll der zulässige Kniestock von 0,3 auf 0,8 m erhöht werden, ohne die Wandhöhe insgesamt zu erhöhen.

Einfügen einer Festsetzung (Nr. 6.7), um den Kniestock auf Parzelle 9 zu erhöhen;

Änderung der Firstlinie

Damit das Grundstück besser ausgenutzt werden kann, soll für eine L-förmige Grundrissvariante eine geänderte Firstrichtung ermöglicht werden.

Da bei einer Drehung der Firstrichtung im Zusammenhang mit den verringerten Abstandsflächen nachbarliche Interessen beeinträchtigt werden können, wird folgende Änderung vorgenommen:

- Die textliche Festsetzung zur Firstlinie (Nr. 6.11) wird ergänzt um den Satz
“Abweichungen können zugelassen werden, wenn Nachbarinteressen nicht beeinträchtigt werden“

Die Firstrichtung kann dann nur auf Antrag (Baugenehmigung oder isolierte Befreiung) geändert werden und nicht einfach im Genehmigungsverfahren. Die Nachbarn haben somit Gelegenheit, ihr Einverständnis zu geben oder nicht.

5 Pflanzliste

Zu verwenden sind insbesondere die Arten der potentiellen Pflanzengesellschaft des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes (*Calio-Carpinetum luzuletosum*), Südbayern-Rasse.

Bäume

Großbäume

<i>quercus robur</i>	Eiche
<i>fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>tilia cordata</i>	Linde
<i>acer platanooides</i>	Spitzahorn
<i>acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>fraxinus excelsior</i>	Esche

Kleinbäume

<i>carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>prunus avium</i>	Kirsche
<i>betula pendula</i>	Birke
<i>sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>salix caprea</i>	Salweide
<i>acer campestre</i>	Feldahorn
<i>malus silvestris</i>	Holzapfel

Sträucher

<i>corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>crataegus oxyacantha</i>	Weißdorn
<i>rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>rosa arvensis</i>	Wildrose
<i>ligustrum vulgare</i>	Rainweide
<i>cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>rosa canina</i>	Wildrose
<i>rosa rubiginosa</i>	Wildrose
<i>salix caprea mas</i>	Echte Salweide
<i>syringa vulgaris</i>	Wildflieder

6 Zusammenfassende Erklärung zur Bebauungsplanänderung

Mit der 14. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Hinterfeld wird die Bebauung des Flurstücks 733/5 erleichtert. Da keine zusätzliche Fläche versiegelt wird, wurde gem. §13 BauGB von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.