

1.0 ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE

OFFENE BAUWEISE ZAHL DER MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE	WA O 0,4 II 0,8	ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4a BauNVO
	WA O 0,4 III 1,0	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

- 1.1 NEUE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES DECKBLATTES NR. 21
- 1.2 BAUGRENZE
- 1.3 BEREICH FÜR ZU- UND ABFAHRT
- 1.4 GEPLANTES GEBÄUDE
- 1.5 NEU ZU PFLANZENDE BÄUME, IN DER LAGE GERINGFÜGIG VERSCHIEBBAR
- 1.6 SICHTDREIECK SCHKENKELLÄNGE 5 x 70 m
- 1.7 UMGRENZUNG VON STELLPLÄTZEN
- 1.8 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- 1.9 PRIVATE ZUFAHRT
- 1.10 KINDERSPIELPLATZ
- 1.11 SCHALLSCHUTZ
- 1.12 STÜTZWAND

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 2.1 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
- 2.2 BEST. GEBÄUDE
- 2.3 FLURNUMMER
- 2.4 PARKPLATZ
- 2.5 BEST. WALD
- 2.6 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG IM BAUGEBIET
- 2.7 BEST. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG, UNTERIRDISCH
- 2.8 BEST. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES UR-BEBAUUNGSPLANES

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **14.12.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **26. JAN. 2023** ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2023** wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.02.2023** bis **06.03.2023** öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **16.01.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **02.02.2023** bis **06.03.2023** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.03.2023** wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.04.2023** bis **12.05.2023** öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.03.2023** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im vereinfachten Verfahren gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.04.2023** bis **12.05.2023** beteiligt.
- Der Markt Untergriesbach hat mit Beschluss vom **15.05.2023** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **28.03.2023** als Satzung beschlossen.

26. MAI 2023
 Markt Untergriesbach, den
 Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

26. MAI 2023
 Markt Untergriesbach, den
 Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

26. MAI 2023
 Markt Untergriesbach, den gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

26. MAI 2023
 Markt Untergriesbach, den
 Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

(Siegel)

BEBAUUNGSPLAN RÖHRNDL DECKBLATT NR. 21

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NACH § 13a BauGB

MARKT
 UNTERGRIESBACH
 LANDKREIS
 PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK
 NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Markt Untergriesbach
 Untergriesbach, den 26. MAI 2023

Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

ENTWURFSVERFASSER
 Hauzenberg, den 15.05.2023

Ludwig A. Bauer, Architekt

ARCHITEKTURBÜRO
 LUDWIG A. BAUER
 AM KALVARIENBERG 15
 94051 HAUZENBERG

PLANERSTELLUNG	5 A	16.01.2023
1. ÄNDERUNG	5 A	28.03.2023
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	5 A	15.05.2023

**DECKBLATT NR. 21
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

„RÖHRNDL“

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 21 – Änderungsbereich bei Parzelle Nr. 122

Änderung von Festsetzungen:

- **Zulässigkeit von 6 Wohnungen für den Bereich der Flur-Nr. 703 Gemarkung Untergriesbach**
- **Art und Maß der baulichen Nutzung: GFZ wird erhöht**
- **Erhöhung der Wandhöhe an der Hangunter- und Hangoberseite**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	14. Dezember 2022
Satzungsbeschluss	15. Mai 2023 26. MAI 2023
Bekanntmachung

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 Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. 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.

Untergriesbach den 26. MAI 2023

Markt Untergriesbach



.....
Hermann Duschl
1. Bürgermeister

DECKBLATT NR. 21

ZUM BEBAUUNGSPLAN „RÖHRNDL“

Markt
Landkreis
Reg.-Bezirk

UNTERGRIESBACH
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT
- ergänzende TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 16. Januar 2023
ergänzt: 28. März 2023
Endausfertigung: 15. Mai 2023



ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051
architekturbauerobauer@gmx.de

B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Röhrndl“ im Markt Untergriesbach wurde 1990/ 1991 erstellt und seit Jahren rechtskräftig.

Auf dem Grundstück der Flur-Nummer 703 Gemarkung Untergriesbach soll ein Bauvorhaben verwirklicht werden im Rahmen des Sozialen Wohnungsbaues. Hierbei soll eine vorhandene Baulücke geschlossen werden und gleichzeitig eine Nachverdichtung im Innenbereich durchgeführt werden.

Der Grundstückseigentümer beantragt hierzu die Änderung des Bebauungsplanes.

Dabei soll für das o.g. Grundstück die Zahl der Wohnungen, Geschossflächenzahl und Traufhöhe an der Hangunterseite erhöht werden.

Deshalb hat der Marktgemeinderat von Untergriesbach in seiner Sitzung vom 14. Dezember 2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Röhrndl“ mit Deckblatt Nr. 21 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Zulässigkeit von 6 Wohnungen für das Grundstück Flur-Nr. 703 Gemarkung Untergriesbach (statt bisher 3 Wohnungen)
- 2.2 Die GFZ soll auf 1,0 erhöht werden (bisher 0,8)
- 2.3 Erhöhung der Wandhöhe an der Hangunter- und Hangoberseite, da hangseits 3-geschossige Bauweise zuzüglich eines Stellplatzgeschosses geschaffen werden soll

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

- 3.1 Grund und Boden ist nicht vermehrbar!
Durch die Nähe zum Zentrum ist eine nachverdichtete Bauweise sinnvoll.
Es sollen Wohnungen für den Sozialen Wohnungsbau errichtet werden und zwar 6 öffentlich geförderte Mietwohnungen.
Die Vermietung soll vorzugsweise an den örtlichen Personenkreis erfolgen, der den dafür notwendigen Wohnberechtigungsschein vorweisen kann.
- 3.2 Durch die Nähe dieses Bauplatzes zum Ortszentrum einerseits und der Verminderung des Flächenfrasses andererseits wird eine höhere GFZ festgesetzt.
- 3.3 Durch die extreme Hanglage des Grundstückes ist eine 3-geschossige Bauweise zuzüglich Parkgeschossebene mit einer höheren Wandhöhe notwendig, da bei der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenentwicklung die bergseitige Dachtraufe unterhalb des gewachsenen Bodens zum Entstehen käme (siehe beigelegter Schnitt).

4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH §13a BauGB

Eine Bebauungsplanänderung für Nachverdichtung der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Folgende Voraussetzungen sind gegeben:

- weniger als 20.000 m²
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig
- die Bebauungsplanänderung ist ortsüblich bekannt zu machen

5. ERSCHLIESSUNG

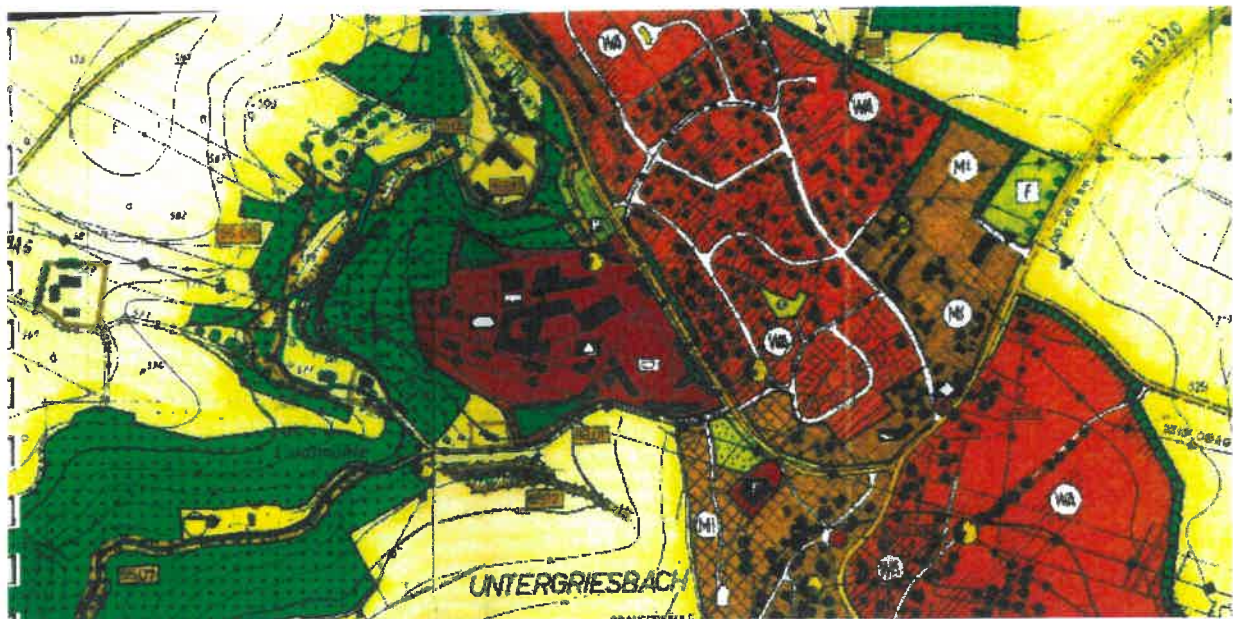
Bei allen Bereichen

- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Röhrndl“ erforderlich.

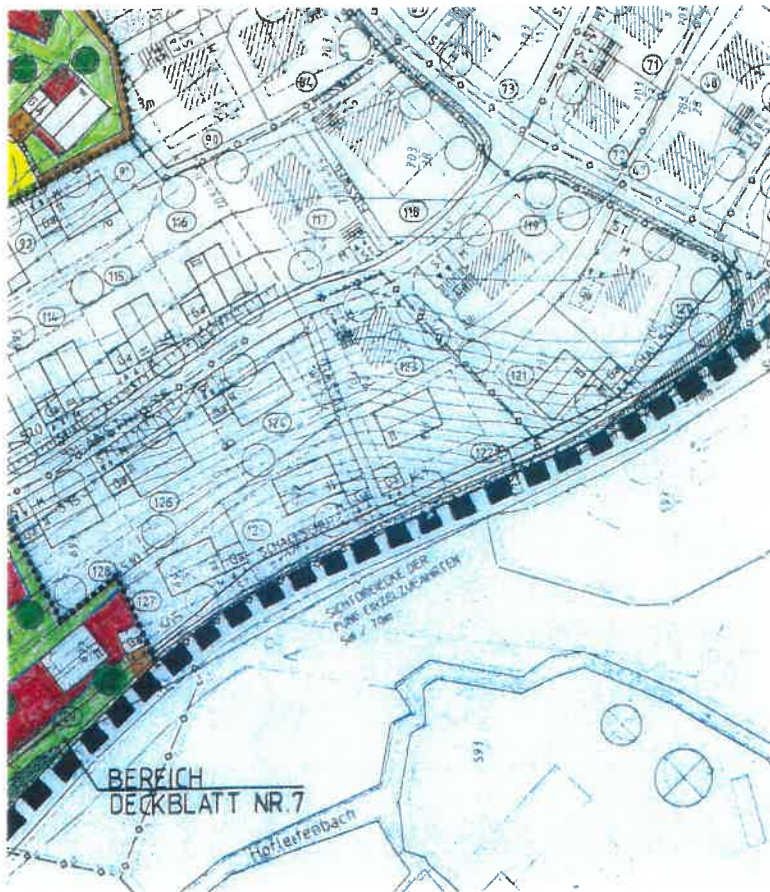
6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als WA dargestellt.



(Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan)

7. AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN- DECKBLATT



8. STELLPLATZSCHLÜSSEL

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

9. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

10. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

UMWELTBERICHT

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich. Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1.0 Einleitung

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

2.0 Klimaschutz

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

3.0 Umweltauswirkungen

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan:

- **Die Baurechtsfläche wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert**
- **Die Parzellengröße bleibt unverändert**

⇒ **Ein Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht notwendig**

**WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-
ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 21**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Markt Untergriesbach

.....
Hermann Duschl
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 21

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

Die neuen Festsetzungen gelten auch für die Parzelle 121 (Flur-Nr. 703/40,
Gemarkung Untergriesbach)

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.4.3

Satteldach mit 17° Dachneigung

Anzahl der Wohnungen:

In dem Wohngebäude sind max. 6 Wohnungen
zulässig, die alle mit Mitteln der sozialen Wohn-
raumförderung gefördert werden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

0.4.4

Bauweise:

Bei sehr starker Hanglage: von insgesamt 5,75 m
innerhalb der Gefälllinie des Gebäudes
Hangbauweise mit Stellplatzgeschoss,
Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss

0.4.5

Wandhöhen

Hangunterseite 12,25 m

Hangoberseite 5,00 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten
Geländeoberfläche bis zur Oberkante
Dachhaut*

0.6 STELLPLÄTZE

0.6.3

**Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze
vorgeschrieben**

1.0 ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen-Vorschriften der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten. Es werden durch planliche und/oder textliche Festsetzungen keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen.

2.0 STÜTZMAUERN

Stützmauern sind notwendig, um bei der extremen Steilheit des Grundstückes eine Auffahrtsebene für die im Gebäudekörper enthaltenen Stellplätze zu ermöglichen.

Die lange Stützmauer befindet sich parallel zur Bgm-Kainz-Straße bzw. zum geplanten Bürgersteig der Flur-Nr. 703/49. Diese hat einen Abstand von 1,35 m – 2,50 m zum geplanten Bürgersteig.

Die Stützmauer hat eine Höhe von 2,50 m und eine Länge von 25,0 m und ist im Bebauungsplan-Lageplan enthalten.

Die Stützmauern müssen begrünt werden (siehe beiliegender Schnitt).

3.0 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Aufbauend auf den bisher gültigen Festsetzungen der rechtskräftigen Deckblätter zum Bebauungsplan Röhrndl werden nachfolgende besondere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Im Bereich der Wohngebäude entlang der St2319 sind in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35-39 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen). Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite des jeweiligen Wohnhauses können Fenster mit einem 5 dB geringer bewerteten Schalldämmmaß verwendet werden.
- Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das oben angegebene bewertete Schalldämmmaß aufweisen.
- Es sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit einzubauen.
- Bei der Grundrissplanung sind die Schlafräume an der straßenabgewandten Seite einzuplanen.

4.0 BAUMFALLGRENZE

Wegen der Baumfallgrenze muss aus Sicherheitsgründen die oberste Geschossdecke aus Stahlbeton errichtet werden.

Im Rahmen der Bauantragsunterlagen ist ein statischer Nachweis vorzulegen, der aufgrund der Bauausführung mit Stahlbetondecke und ausreichender Standsicherheit im Falle eines Baumschlages, die Sicherheit für Leib und Leben auch bei Unterschreitung der Baumfallgrenze bestätigt.