

GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Schmiedwiese“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Michelsneukirchen
Straubinger Straße 3
93185 Michelsneukirchen



Michelsneukirchen, den

.....
1. Bürgermeister Blab

Entwurfsverfasser:

J. POSEL

Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

93413 CHAM * UNTERE REGENSTRASSE 24
TEL. (09971) 769693-0 * TELEFAX (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Aufgestellt: Cham, den 14.11.2018

.....
Projekt Nr. 5961

Inhaltsverzeichnis

I.	Änderungen / Ergänzungen	Seite 2
II.	Begründung	Seite 7
III.	Präambel	Seite 8
IV.	Verfahrensvermerke	Seite 9

I. Änderungen / Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 15.12.2017 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Schmiedwiese" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham wird durch nachfolgende Ergänzungen und Änderungen inhaltlich aktualisiert.

zu A. Planliche Festsetzungen

Punkt 1 – 8 → bleiben unverändert in Kraft

zu B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

→ bleiben unverändert in Kraft

zu C. Textliche Festsetzungen

zu 1. **Art der baulichen Nutzung**

→ bleibt unverändert in Kraft

zu 2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

zu 2.1 Grundflächenzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 2.2 Geschossflächenzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 2.3 Zahl der Vollgeschosse → bleibt unverändert in Kraft

zu 2.4 Höhe baulicher Anlagen **MD₁:**

- **Bautyp E+D:**
maximale Wandhöhe: 6,00 m
- **Bautyp E+I:**
max. Wandhöhe: 7,50 m
- **Bautyp U+I+D:**
maximale Wandhöhe: 8,50 m
- **Bautyp U+II:**
maximale Wandhöhe: 9,50 m

MD₂:

- **Bautyp E+D:**
maximale Wandhöhe: 6,00 m
- **Bautyp E+I:**
maximale Wandhöhe: 7,50 m
- **Bautyp E+I+D:**
maximale Wandhöhe: 8,50 m

Die Wandhöhe für Garagen wird unter nachfolgendem Punkt 5.2 Garagen geregelt.

Definition Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

zu 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

zu 3.1 Bauweise → bleibt unverändert in Kraft

zu 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche → bleibt unverändert in Kraft

zu 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

→ bleibt unverändert in Kraft

zu 5. Nebenanlagen / Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

zu 5.1 Nebenanlagen / Nebengebäude Für die Errichtung von Nebenanlagen / Nebengebäuden im Sinne des § 14 BauNVO gilt § 23 Abs. 5 BauNVO mit folgender Einschränkung: Auf der Straßen-zugewandten Seite sind Nebengebäude nicht zugelassen. An den Straßen-abgewandten Seiten ist die Errichtung von Nebengebäuden auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Die überbaute Grundfläche wird dabei auf 20 m² begrenzt.
Als max. Wandhöhe werden hier 3,50 m festgesetzt.
Definition der Wandhöhe nach Punkt 2.4

zu 5.2 Garagen Bei angebauten Garagen und angebauten Nebengebäuden ist im Sinne des § 12 BauNVO die Form und Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung sind wie beim Hauptgebäude auszuführen.
Maximale Wandhöhe:
Bautyp Garage mit Untergeschoss: 6 m
Bautyp Garage ohne Untergeschoss: 4 m
Definition der Wandhöhe nach Punkt 2.4
Abweichend zu vorgenannten Höhen gilt bei Grenz- bzw. grenznaher Bebauung (0-3m) die Regelung des Art. 6, Abs. 9, Satz 1, Pkt. 1 der BayBO.

zu 5.3 Stellplätze, Anzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 5.4 Stützmauern Stützmauern sind im Zufahrtbereich zu Garagen (auf dem Grundstück und an der Grundstücksgrenze) bis maximal 1,50 m Höhe zugelassen. Stützmauern zur Geländeangleichung auf dem Grundstück sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

zu 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

zu 6.1 Abgrabung, Auffüllung Um das Schutzgut Boden sichern zu können, sind Geländeabgrabungen und -auffüllungen auf ein Höchstmaß zu beschränken.
An den Grundstücksgrenzen ist jedoch zu beachten, dass die natürlichen Geländehöhen (Urgelände an allen umlaufenden Grundstücksgrenzen) beizubehalten sind mit Ausnahme der unter Punkt 5.4 genannten Abgrabungen und Auffüllungen (Zufahrtsbereich der Garagen).
Für die Parzellen 6, 7, 8, 9, 10, 11 wird zusätzlich festgesetzt:
In einem Bereich (max. Abstand) von 3,50 m des Gebäudegrundrisses sind zur Anlage von Terrassen bzw. UG-Angleichungen Abgrabungen bzw. Auffüllungen geböscht oder mit Stützmauern innerhalb der Baugrenze und mit einem Mindestabstand von 3m zum Nachbargrundstück, bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.

zu 6.2 Schutz des Oberbodens → bleibt unverändert in Kraft

zu 6.3 Regenwasserrückhaltung wird zurückgezogen (entfällt)

zu 7. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) → bleibt unverändert in Kraft

zu 8. Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

zu 8.1 Dächer

Dachform: Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Bei schmalen Anbauten ($\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge) wie Wintergärten oder ähnlichem sind auch Pultdächer zulässig. Flachdächer sind auf Garagen, Nebengebäuden und Carports zulässig, wenn sie freistehend sind.

Dachneigung: Bei Bautypen mit Dachgeschoss: 28° - 38°
Bei Vollgeschossen: 14° - 28°
Wenn auf einer Parzelle Doppelhäuser errichtet werden, sind diese jeweils mit gleicher Dachform und -neigung, Materialität sowie Farbigkeit des Dachdeckungsmaterials zu errichten.

Dachdeckung: → bleibt unverändert in Kraft

Sonnenkollektoren: → bleibt unverändert in Kraft

zu 8.2 Baukörper

Grundrissproportionen: Hauptgebäude sind als rechteckige oder quadratische Baukörper auszubilden.

- zu 8.3 Abstandsflächen → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.4 Einfriedungen → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.5 Außenbeleuchtung → bleibt unverändert in Kraft
- zu 8.6 Stellplätze Bei Stellplätzen und privaten Zufahrten sind für die Art der Befestigung wasserdurchlässige Bauweisen zu wählen (z.B. Pflasterbauweise, wassergebundene Oberflächen wie Schotterrasen etc.). Es darf kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen aus dem Grundstück auf eine öffentliche Verkehrsfläche oder ein Nachbargrundstück gelangen. Hierfür sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen zum Ableiten von Oberflächenwasser vorzusehen.
- zu 8.7 Versiegelung Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen. Das Asphaltieren von öffentlichen Verkehrsflächen und Fahrgassen ist zulässig.

zu D. Textliche Hinweise

Punkt 1 – 5 → bleiben unverändert in Kraft

zu 6. **Ver- und Entsorgung**

Abwasser

Satz 1 – 3 → bleiben unverändert in Kraft

Satz 4 wird zurückgezogen (entfällt).

Wasserversorgung → bleibt unverändert in Kraft

Energieversorgung → bleibt unverändert in Kraft

Kabelanschlüsse → bleibt unverändert in Kraft

Müllbeseitigung → bleibt unverändert in Kraft

Punkt 7 – 11 → bleiben unverändert in Kraft

II. Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt im Vorderen Bayerischen Wald, im Süden des Landkreises Cham mit der Bezirksgrenze zu Niederbayern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schmiedwiese" liegt im Norden der Ortschaft Michelsneukirchen.

2. Erfordernisse der Planänderung

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes sollen die maximal zulässigen Gebäudehöhen für einzelne Bautypen angepasst werden. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich folgender Punkte angepasst:

- Höhe der baulichen Anlagen (siehe Punkt zu C. 2.4)
- Höhe der Nebengebäude und Garagen (siehe Punkt zu C. 5.1 und zu C. 5.2)
- Stützmauern (siehe Punkt zu C. 5.4)
- Abgrabungen und Auffüllungen (siehe Punkt zu C. 6.1)
- Regenwasserrückhaltung (siehe Punkt zu C. 6.3)
- Dächer (siehe Punkt zu C. 8.1)
- Baukörper (siehe Punkt zu C. 8.2)
- Stellplätze (siehe Punkt zu C. 8.6)
- Versiegelung (siehe Punkt zu C. 8.7)
- Ver- und Entsorgung (siehe Punkt zu D. 6. Abwasser)

Die zwingende Anpassung ergibt sich aus der vorhandenen Geländetopografie sowie konkreten Anfragen von etlichen Bauwerbern. Durch die Änderung vor allem im Bereich der zulässigen Gebäudehöhen können umfangreiche Geländeangleichungen reduziert werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es soll das Vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die bezugnehmende Grundfläche mit ca. 17.940 m² kleiner 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter, oder dass bei der Planung Pflichten verletzt würden, die zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 (BImSchG) zu beachten wären.

Im Vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

III. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Michelsneukirchen folgende

Satzung:

§ 1

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Schmiedwiese“ in Michelsneukirchen in der Fassung vom _____ ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung (Deckblatt Nr. 1) – Planzeichnung und textliche Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften – werden mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

§ 3

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Michelsneukirchen, den
Gemeinde Michelsneukirchen

(Siegel)

.....
Blab (1. Bürgermeister)

IV. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 17.10.2018 und 14.11.2018 die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

2. Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 14.11.2018 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 14.11.2018 gebilligt.
Der Billigungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2018 wurde in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom _____ bis _____ durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

6. Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Michelsneukirchen, den
Gemeinde Michelsneukirchen

(Siegel)

.....
Blab (1. Bürgermeister)