Übersichtslageplan

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung

Deckblatt Nr. 4

M 1:5.000

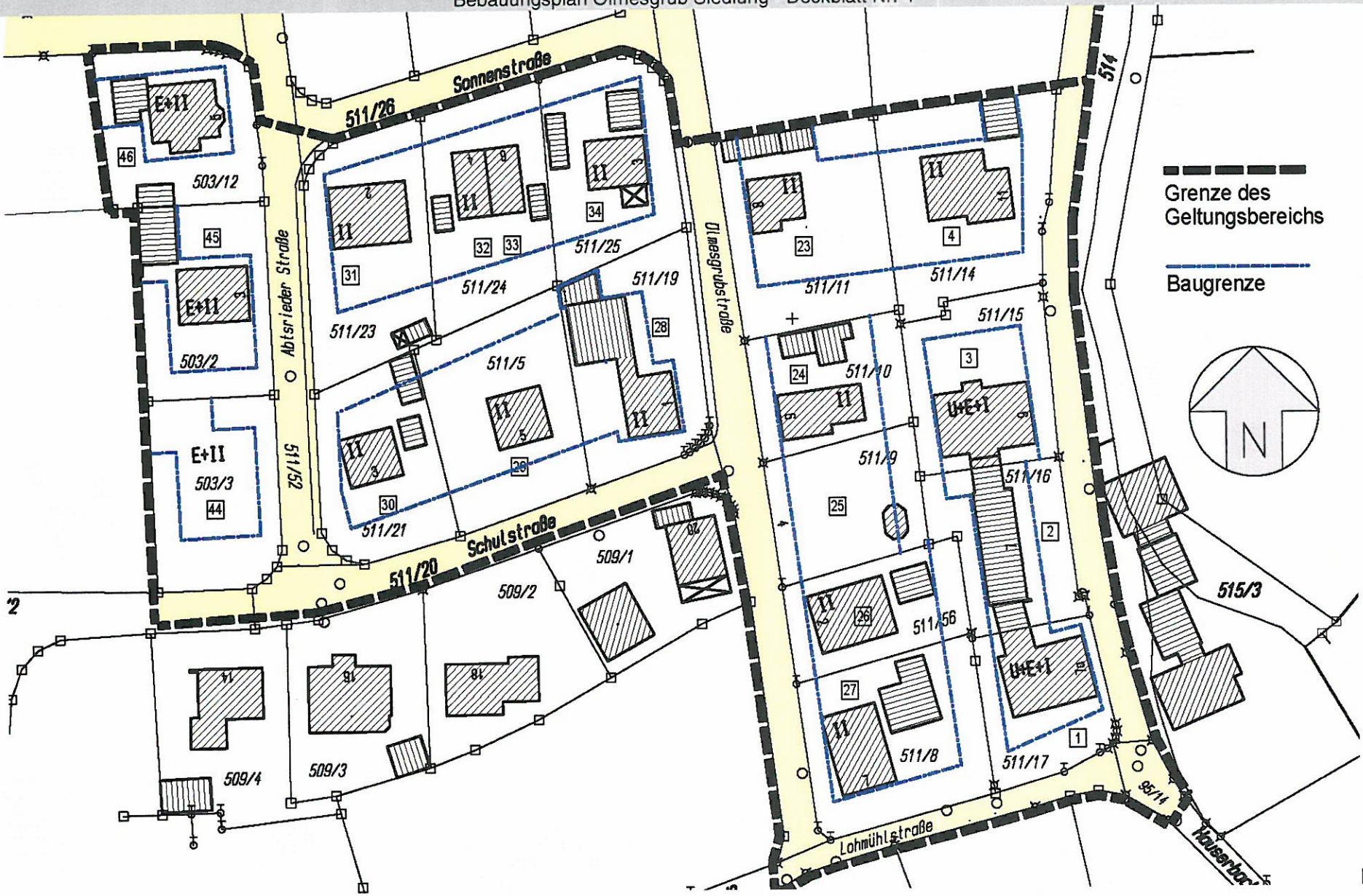
Lageplan Bestand

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung - Deckblatt Nr. 4

M 1:1.000

Planliche Festsetzungen

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung - Deckblatt Nr. 4



Planzeichen als Festsetzungen

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung
Deckblatt Nr. 4

Es gelten die planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ölmesgrub Siedlung" der Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham (rechtsgültig seit 21.10.1991 mit 1. Änderung rechtsgültig seit 06.11.1992, 2. Änderung rechtsgültig seit 02.06.1998 und 3. Änderung rechtsgültig seit 07.07.2009) mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Die „Festsetzungen durch Planzeichen" werden wie folgt gefasst:

Bezogen auf die Parzellen: 1-3	
WA	U+E+I
GRZ max. 0,4	GFZ max. 1,2
E	15°-36°

Bezogen auf die Parzellen: 4 und 23 - 34	
WA	II
GRZ max. 0,4	GFZ max. 1,2
E	28°-36°

Bezogen auf die Parzellen: 44 - 46	
WA	E+II
GRZ max. 0,4	GFZ max. 1,2
E	15°-36°

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung
Deckblatt Nr. 4

Es gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ölmesgrub Siedlung" der Gemeinde Walderbach, Landkreis Cham (rechtsgültig seit 21.10.1991 mit 1. Änderung rechtsgültig seit 06.11.1992, 2. Änderung rechtsgültig seit 02.06.1998 und 3. Änderung rechtsgültig seit 07.07.2009) mit nachfolgend angeführten Änderungen und Festsetzungen:

Ziffer 0.7.1 erhält nachfolgende Fassung:
„0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. und 2.1.4.

	Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 4
Dachform:	Satteldach 28° - 36°	Satteldach: 28° - 36° Krüppelwalmdach: 15°-36° Zeltdach: 15°-28°
Dachdeckung:	Pfannen oder Biber ziegelrot	Pfannen oder Biber ziegelrot; zugelassen sind auch Dachziegel in anthrazit oder schwarz
Dachgaupen:	bei I+D bei geringen Dachneigungen (bis 35°) als stehende Gaupen mit stehendem Fensterformat; bei steileren Dachneigungen (ab 35°) wahlweise als liegende Gaupen (Schleppgaupen) mit liegendem Fensterformat. Zulässig sind max. 2 Dachgaupen pro Dachseite, Die Gaupenoberkante (Gaupenfirst bzw. Ansatz der Abschleppung) muß deutlich unterhalb des Dachfirstes liegen. Die Fensterfläche der Dachgaupen darf max. 2,5 qm bei abgeschleppten Gaupen nicht überschreiten. bei U+I, II und U+I+D unzulässig	bei I+D: bei geringen Dachneigungen (bis 35°) als stehende Gaupen mit stehendem Fensterformat; bei steileren Dachneigungen (ab 35°) wahlweise als liegende Gaupen (Schleppgaupen) mit liegendem Fensterformat. Zulässig sind max. 2 Dachgaupen pro Dachseite, Die Gaupenoberkante (Gaupenfirst bzw. Ansatz der Abschleppung) muss deutlich unterhalb des Dachfirstes liegen. Die Fensterfläche der Dachgaupen darf max. 2,5 qm bei abgeschleppten Gaupen nicht überschreiten. bei U+I: unzulässig bei II: unzulässig bei U+I+D: unzulässig bei U+E+I: unzulässig; bei E+II: unzulässig.
Kniestock:	bei I+D bis max. 1 ,00 m zulässig bei U+I+D bis max. 0,70 m zulässig bei U+I und II bis 0,40 m ab Oberkante Rohdecke bis OK Fußpfette zulässig.	bei I+D: bis max. 1 ,00 m zulässig; bei U+I+D: bis max. 0,70 m zulässig; bei U+I bis 0,40 m zulässig; bei II: bis 0,40 m zulässig; bei U+E+I: 0,25 m zulässig; bei E+II: 0,25 m zulässig jeweils gemessen ab Oberkante Rohdecke bis OK Fußpfette.
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m über Geländeoberkante	nicht über 0,30 m über Geländeoberkante
Ortgang:	Überstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon nicht über 1,50 m	Überstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m; bei Balkon nicht über 1,50 m

Traufe:	Oberstand mind. 0,30 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon nicht über 1,50 m	Oberstand mind. 0,30 m, nicht über 1,00 m; bei Balkon nicht über 1,50 m
Wandhöhe:	bei I+D talseitig nicht über 4,20 m ab natürlicher Geländeoberflache bei U+I und II talseitig nicht über 6,10 m ab natürlicher Geländeoberfläche bei U+I+D talseitig nicht über 6,40 m ab natürlicher Geländeoberfläche.	bei I+D: talseitig nicht über 4,20 m bei U+I: talseitig nicht über 6,10 m bei II: talseitig nicht über 6,10 m bei U+I+D: talseitig nicht über 6,40 m bei U+E+I: talseitig nicht über 9,80 bei E+II: talseitig nicht über 10,30 m jeweils gemessen ab natürlicher Geländeoberfläche

Ziffer 0.7.2. erhält folgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 4
0.7.2. Das Seitenverhältnis von Länge : Breite (Traufe : Giebel) muss mindestens 5 : 4 betragen.	0.7.2. gestrichen

Nach Ziffer 0.10 werden nachfolgende neue Punkte 0.11 und 0.13 angefügt:

0.11 Kollektoren und PV-Anlagen: Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und PV-Anlagen sind auf Gebäudedächern, Zubehöranlagen und in Fassaden integriert zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.

0.12 Beleuchtung: Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

0.13 Abweichung Grundflächenzahl: Gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 für Stellplätze und Zufahrten eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 75 %, somit GRZ 0,7, zugelassen, sofern die Beläge für Stellplätze und Zufahrten versickerungsfähig gestaltet werden.

Unter Ziffer 2.1 (Zahl der Vollgeschosse) wird nachfolgende neue Ziffer 2.1.5 eingefügt:

2.1. 5	U+E+I	als Höchstgrenze sichtbares Untergeschoss, 1 Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss bei WA GRZ = 0,7, GFZ = 1,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Unter Ziffer 2.1 (Zahl der Vollgeschosse) wird nachfolgende neue Ziffer 2.1.6 eingefügt:

2.1. 6	E+II	als Höchstgrenze Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse bei WA GRZ = 0,7, GFZ = 1,0 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

Unter Ziffer 2.1 (Zahl der Vollgeschosse) wird die bisherige Ziffer 2.1.5 zur Ziffer 2.1.7. und die Ziffer 2.1.6 zur Ziffer 2.1.8. und erhält nachfolgende Fassung:

Ausgangsfassung	Deckblatt Nr. 4
2.1.5 Bei einer Hangneigung von 1,5 m auf Haustiefe ist Hangbauweise anzuwenden (U+I).	2.1.7 Bei einer Hangneigung von 1,5 m auf Haustiefe ist Hangbauweise anzuwenden (U+I).
2.1.6 bestehende Gebäude Der Einschrieb (I, I+D), U+I, U+I+D, II) gilt für den Bestand, beschreibt jedoch auch die Festsetzungen bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.	2.1.8 bestehende Gebäude Der Einschrieb (I, I+D, U+I, U+I+D, II) gilt für den Bestand, beschreibt jedoch auch die Festsetzungen bei Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen.

Begründung

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung
Deckblatt Nr. 4

Das Änderungsgebiet umfasst einen Teil des Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ölmesgrub Siedlung". Aufgrund der Nachfragesituation musste festgestellt werden, dass die Bebauung „I+D" sowie „II" in einem Teil des Geltungsbereiches des B-Plane „Ölmesgrub Siedlung" nicht mehr den Anforderungen entspricht. Es wurden deshalb die Festsetzung „U+E+I" sowie „E+II" als zusätzliche angemessene Festsetzung und entsprechende weitere Festsetzungen hierzu getroffen. Die Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung wurde bei verschiedenen Grundstücken geändert, um eine Nachverdichtung zu erreichen. Ferner wurde die Farbe der Dachziegel auch auf anthrazit uns schwarz erweitert. Durch die vorliegende Planungsmaßnahme wird ausschließlich eine nachverdichtete Bebauung zugelassen und diese in die umgebende Bebauung eingebunden. Die Geländetopographie und die Eingliederung in die angrenzende bereits bestehende Bebauung bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanzen. Die Ausweisung ist auch mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar. Durch die Änderung soll die Nutzbarkeit der Baugrundstücke verbessert werden. Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im überplanten Innenbereich (ausgewiesene Fläche als allgemeines Wohngebiet).

Gemäß §13a Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern. Die Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben, da das gesamte Änderungsgebiet lediglich eine Fläche von 17.000 m² umfasst.

Gründe, die das beschleunigte Verfahren ausschließen würden sind nicht ersichtlich, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ferner sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ersichtlich. Der Gemeinderat hat sich deshalb zur Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren entschieden.

Gemäß Art. 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Nach §13a Abs.

1 Nr. 3 BauGB soll einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Durch die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Teilbereich kann dieses Ziel erreicht werden. Entsprechende Nachfrage ist vorhanden. Im vorliegenden Fall des §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Festzustellen ist noch, dass für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert werden. Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine amtlich erfassten Biotope. Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bereiche mit entsprechenden Artenvorkommen vorhanden. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald".

Die Abweichung von der Grundflächenzahl gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für Stellplätze und Zufahrten (Überschreitung der Grundflächenzahl um 75 %, somit GRZ 0,7) ist vertretbar, da bei einer Ausführung mit versickerungsfähigen Belägen lediglich geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens und den Wasserhaushalt zu erwarten sind.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Änderung eines Bauleitplanes die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des §42 ff BNatSchG zu bewerten ist. §42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein. Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz" sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz" wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als Wohnbaufläche des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht. Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Änderungsfläche selbst, die als Wohnbaufläche genutzt wird, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Bebauung vorhanden ist und die Erweiterungsbereiche keinen unmittelbaren Bezug aufweisen.

Änderungen / Auswirkungen auf die Bereiche Erschließung, Immissionsschutz, Altlasten, Denkmalschutz, Brandschutz, Flächenbilanz und Erschließungskosten sind nicht gegeben. Eine abweichende Betrachtungsweise ergibt sich durch die nun beabsichtigten Änderungen nicht.

Präambel

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung - Deckblatt Nr. 4

Satzung
zur Änderung des Bebauungsplanes
„Ölmesgrub Siedlung“
der Gemeinde Walderbach
mittels Deckblatt Nr. 4

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) und Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 08.04.2013 (GVBl S. 174) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung am 03.04.2014 das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ölmesgrub Siedlung“ als Satzung beschlossen.

§1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Ölmesgrub Siedlung“ ist der Lageplan mit zeichnerischem und textlichen Teil sowie der Begründung und den Verfahrensvermerken vom 03.04.2014 maßgeblich. Diese sind Bestandteil der Satzung.

§2
Bestandteile der Satzung

1. Übersichtslageplan vom 03.04.2014
2. Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 03.04.2014
3. Textliche Festsetzungen vom 03.04.2014

§3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Walderbach, 04.04.2014

.....
Höcherl
1.Bürgermeister

Bayern Gemeinde Walderbach

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan Ölmesgrub Siedlung - Deckblatt Nr. 4
- Beschleunigtes Verfahren gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB -

1. Änderungsbeschluss:
   Der Gemeinderat Walderbach hat in der öffentlichen Sitzung vom 26.09.2013 beschlossen, den Bebauungsplan „Ölmesgrub Siedlung" mittels Deckblatt Nr. 4 im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu ändern. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 04.10.2013, angeschlagen an der Amtstafel am 04.10.2013, ortsüblich hingewiesen.
2. Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB
   Von der Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde aufgrund §13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB
   Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.09.2013 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.10.2013 bis 19.11.2013 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 11.10.2013 angeschlagen an der Amtstafel am 11.10.2013 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13a Abs. 3 BauGB).
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 18.10.2013 bis 19.11.2013 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).
5. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen
   Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2014 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt.
6. Nochmalige öffentliche Auslegung nach §3 Abs. 2 BauGB
   Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2014 bis 19.03.2014 erneut öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 05.02.2014 angeschlagen an der Amtstafel am 05.02.2014 ortsüblich hingewiesen. Hingewiesen wurde darauf, dass im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13a Abs. 3 BauGB).
7. Nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
   Von einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund §13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist vom 17.02.2014 bis 19.03.2014 gegeben. Hingewiesen wurde darauf, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 , von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden (§13 Abs. 3 BauGB).
8. Beschluss zu den Bedenken und Anregungen sowie Satzungsbeschluss nach §10 BauGB
   Die Gemeinde Walderbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2014 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und das Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 03.04.2014 als Satzung beschlossen.

9 Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans „Ölmesgrub Siedlung – Deckblatt Nr. 4" wurde am 04.04.2014 gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Bauleitplanänderung in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den ortsüblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 04.04.2014

.....
Höcherl
1.Bürgermeister

Bayern Gemeinde Walderbach