

GEMEINDE

PÖSING

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



# 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Brückl Seign"

# Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), erlässt die Gemeinde Pösing die 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Brückl Seign“ als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 21.01.2020 festgesetzt.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Begründung

## § 3

### Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Pösing, den 21.03.2022

  
Michael Reith  
Erster Bürgermeister



## 1 Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Pösing hat in der Sitzung vom 21.09. und 21.10.2021 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Brückl Seign“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.10.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2021 bis einschließlich 31.01.2022 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am 23.12.2021 hingewiesen. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.12.2021 mit Fristsetzung bis 31.01.2022 beteiligt.

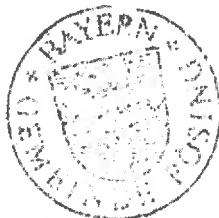
### 3. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Pösing hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.03.2022 die Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „An der Brückl Seign“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Pösing, den 21.03.2022



Michael Reith  
Erster Bürgermeister



### 4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.03.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13 a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Änderung des Bebauungsplans „An der Brückl Seign“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Markt Stamsried zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan für das Gebiet „An der Brückl Seign“ 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 ist hingewiesen worden.

Gemeinde Pösing, den 21.03.2022



Michael Reith  
Erster Bürgermeister





Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Satzungsfassung vom 21.01.2020 gelten mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen unverändert weiter. Planerische Festsetzungen sind durch die 1. Änderung nicht betroffen.

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen zu den Nummern 4.3 und 4.10 ergeben sich aus den Streichungen bzw. Rotänderungen

**4.3 Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Die Abstandsflächen sind nach den Bestimmungen der <sup>jeweils</sup> zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung der BayBO einzuhalten. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

**4.4 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im WA 1 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohnung zulässig.

Im WA 2 sind max. 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

**4.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

**4.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die interne Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zusätzlich sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ und „Flurweg“ festgesetzt.

**4.7 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB)**

In den nachrichtlich dargestellten Parzellen 1 - 7 sind als Vorkehrung zum Schutz vor Lärmeinwirkungen die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Decken, Dächer etc.) von nachfolgend definierten Aufenthaltsräumen, so auszubilden, dass in den nachfolgend definierten Zeiträumen die folgenden Innenraumpegel nicht überschritten werden:

nachts (22-6 Uhr) in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden	25 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Wohnräumen	35 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Behandlungs- und Untersuchungsräumen von Arztpraxen, wissenschaftlichen Arbeitsräumen	40 dB(A)
tags (6-22 Uhr) in Büroräumen	45 dB(A)

Es wird zusätzlich festgesetzt, in den Parzellen 1 – 7 an allen Fassadenseiten in Aufenthaltsräumen Fenster der Schallschutzklasse II auszuführen.

**4.8 Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

In der westlichen Versorgungsfläche ist die Errichtung sowie der Betrieb von Anlagen für die Wasserversorgung zulässig.

Innerhalb der südlichen Versorgungsfläche ist die Errichtung und der Betrieb eines Regenrückhaltebeckens zulässig.



## Änderungen zu Nr. 4.10 des Satzungsbeschlusses vom 21.01.2020

Gemeinde Pösing, B-Plan „An der Brückl Seign“

Satzung

### 4.9 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

### 4.10 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhenlage baulicher Anlagen	Die Höhe der Hauptgebäude nach Nr. 4.1.2.4 bemisst sich nach dem vorhandenen Urgelände.
Dächer:	<p>Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Zelt-, Walm-, Pult-, versetzte Pultdächer und Flachdächer festgesetzt. Dabei gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• SD, WD: E+D: max. 49°; E+I: max. 28°</li><li>• ZD, PD, VPD: E + I: max. 25°</li><li>• FD: E + I: max. 5°</li></ul> <p>Als Dachfarben sind ziegelrot, braun, schwarz, anthrazit oder grau zulässig.</p> <p>Als Materialien sind Ziegel oder Betonstein sowie Blecheindeckungen, Bitumen und Kunststoff zulässig.</p> <p>Dachgauben oder -anbauten sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Hauptgebäudes untergeordnet sind (höchstens 50 v. H. der Länge bzw. Breite des Hauptgebäudes).</p> <p>Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden können von dem des Hauptgebäudes abweichen, müssen jedoch eine der zulässigen Dachformen aufweisen.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Warmegewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen zulässig. Aufständereien sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,00 m über dem natürlichen Gelände nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme am Ort der Auffüllung zulässig.</p> <p>Die bestehenden Geländehöhen sind in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grenze des Geltungsbereiches einzuhalten.</p> <p><b>der Nachbargrundstücke</b></p> <p>Entlang der zentralen Erschließung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) ist das fertige Niveau der Grundstücksränder an das bestehende Höhenniveau der Verkehrsfläche anzupassen.</p> <p>Die Grundstücksgrenzen der künftigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber der benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugleichen.</p>

## 4. Begründung

### Zu Nr. 4.3 (Abstandsflächen)

Die Abstandsflächen haben sich an der jeweils geltenden Bayerischen Bauordnung zu orientieren; der Bezug auf den Zeitpunkt des Satzungserlasses ist daher zu ändern.

### Zu Nr. 4.10 (Höhenlage baulicher Anlagen)

Die pauschale Festlegung der Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenoberkante (E-FOK) ist aufgrund der Geländesituation (Hanglagen und verschiedene Gefälle) im Geltungsbereich nicht realistisch umsetzbar.

Auf die Festsetzung der E-FOK wird daher verzichtet.

### Zu Nr. 4.10 (Aufschüttungen und Abgrabungen)

Die Festlegung der Abstände auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ungenau definiert. Die Abstände sind zu allen benachbarten Flurstücken einzuhalten.