

Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Point V“ durch Deckblatt Nr. 2

**Gemarkung Moos/Langenisarthofen
der Gemeinde Moos**



Fassung vom 14.04.2014

Gemeinde Moos
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Inhalt

1.	Begründung zur Bebauungsplanänderung	3
1.1.	Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)	3
1.2.	Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)	4
1.3.	Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	5
1.3.1.	Anlass der Änderung	5
1.3.2.	Begründung und Ziel der Änderung	6
1.3.3.	Auswirkungen der Planung	6
1.3.4.	Infrastruktur	7
1.3.5.	Grünordnung	7
2.	Planung	8
2.1.	Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:	8
2.2.	Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen:	12
3.	Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan	13
3.1.	Festsetzungsplan DB2 (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M 1:1000)	13

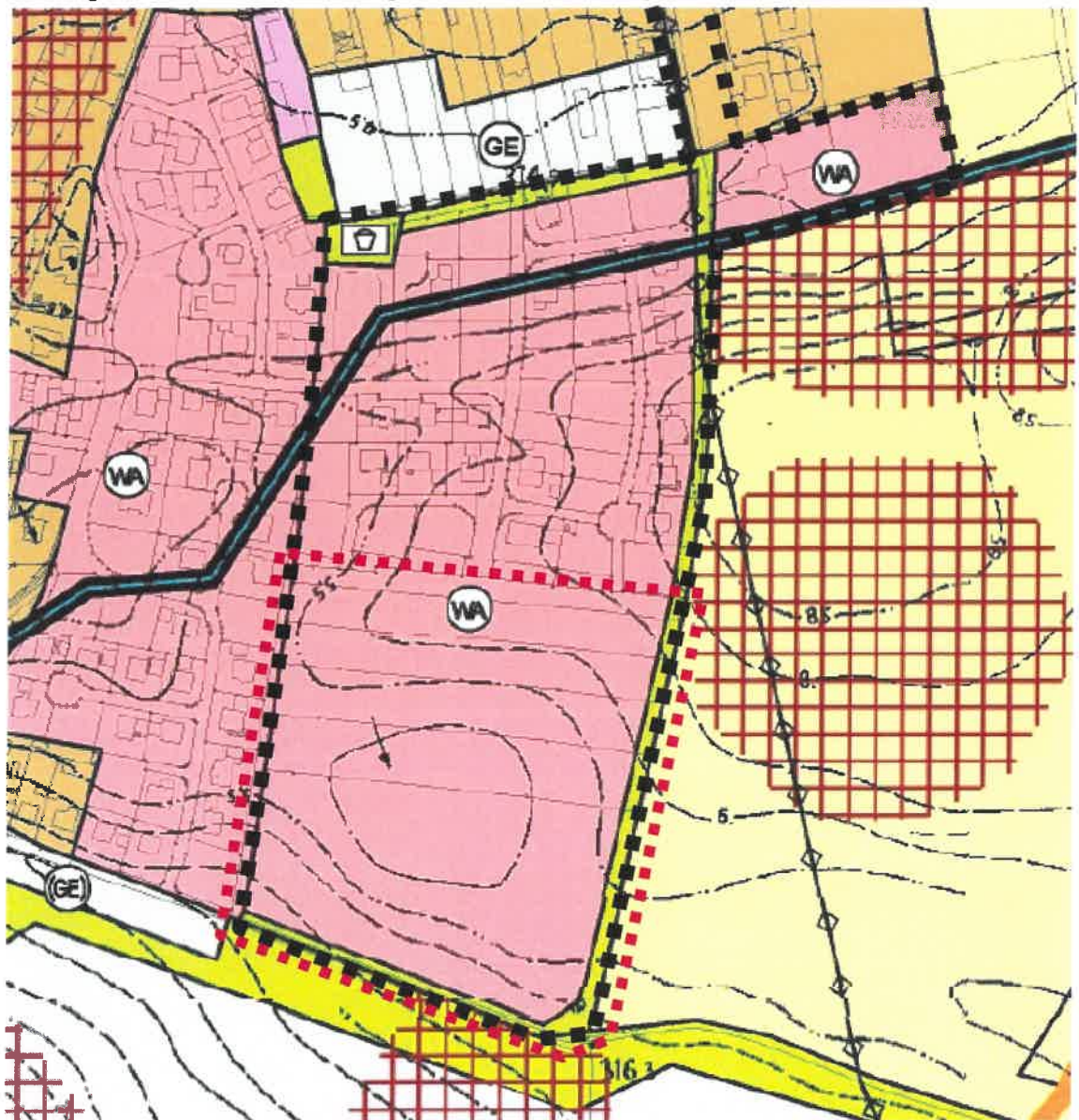
1. Begründung zur Bebauungsplanänderung
- 1.1. Räumliche Übersicht (unmaßstäblich)



1.2. Örtliche Planungen (Flächennutzungsplan)

Die Fläche des Geltungsbereichs ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Moos als allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) dargestellt. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind somit gegeben. Im Süden und Osten befindet sich ein Streifen, welcher als Ortsrandeingrünung gekennzeichnet ist. Die Ausmaße des Bebauungsplanes werden nicht geändert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ebenso nicht geändert, weshalb sich keine negativen Auswirkungen auf das im nördlichen Bereich befindliche (MI) Überschwemmungsgebiet ergeben.

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (maßstabslos)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Point V“ mit den Deckblättern Nr. 1 und Nr. 2
Erschließungsabschnitt II (rot)

Es ergeben sich keine widersprüchlichen Aussagen im Hinblick auf den Flächennutzungsplan.

1.3. Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

1.3.1. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Moos hat am 17.02.2014 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Point V“ durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

Die Änderungen im Bereich des Deckblattes Nr. 2 betreffen den bestehenden Bebauungsplan im südlichen Bereich (Erschließungsabschnitt II) bezüglich der Bauweise und teilweise den gesamten Geltungsbereich einschließlich Deckblatt Nr. 1. Der Geltungsbereich wird nicht erweitert.

Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen angepasst und eine neue Fußwegverbindung zur Bräugasse (zwischen den Parzellen 79 und 80) in die Planfassung mit aufgenommen. Hinzu kommt die Aufnahme einer möglichen Doppelhausbebauung auf den Parzellen 46 und 75.

Im Bereich Point V wurde die Gemeinde oftmals bezüglich Befreiungen von den Festsetzungen gem. Art. 63 BayBO i.V.m. § 31 Abs. 2 BauGB angesprochen. Die Bauwerber wollten Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise errichten und die Baukörper innerhalb der Baugrenzen um 90 Grad drehen. Da dies nur in den Grundstücken in der Mitte des Erschließungsabschnittes II möglich wäre, ist angedacht, zweigeschossige Gebäude im gesamten Bereich des Erschließungsabschnittes II zuzulassen.

Diese Vorgehensweise ist vorgesehen, sodass keine Änderungen des bereits zum Großteil bebauten Erschließungsabschnittes I notwendig werden, in welchem sich die Bauwerber an die bestehenden Festsetzungen gehalten haben. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nur im Erschließungsabschnitt II, somit außerhalb des Überschwemmungsbereiches, aufgrund der nun zulässigen Bebauung mit zwei oberirdischen Geschoßen, erhöht. Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet.



Schwarz: Geltungsbereich Point V + DB Nr. 1 und Nr. 2
Rot: Erschließungsabschnitt II

1.3.2. Begründung und Ziel der Änderung

Im Jahr 2014 soll der Erschließungsabschnitt II erschlossen werden, sodass mit der Bebauung begonnen werden kann. Im genehmigten Bebauungsplan „Point V“ sind die südlichen Parzellen (Erschließungsabschnitt II) in drei verschiedene Hauskategorien unterteilt. Aufgrund vieler Änderungswünsche von bauwilligen Bürgern und aus Erfahrungen anderer Wohngebiete der Verwaltungsgemeinschaft werden die Festsetzungen nun dahingehend geändert, dass auf allen Parzellen Häuser mit bis zu zwei oberirdischen Geschossen möglich sind. Die weiteren Festsetzungen (Einfriedungen, Dachneigung, Dachdeckung) werden an die neuesten Gegebenheiten angepasst. Die Grundzüge der Planung bleiben erhalten.

Ziel ist es den bauwilligen Bürgern Wohnbauland zu bieten, das den neuesten Standards entspricht. Ebenso ist somit gewährleistet, dass Anfragen bezüglich Befreiungen zurückgehen werden. Ebenfalls wurde eine mögliche Doppelhausbebauung auf den Parzellen 46 und 75 aufgenommen.

Hinzu kommt, dass durch die mögliche Ausführung mit zwei oberirdischen Geschossen weniger in die Fläche gebaut werden muss und so sparsamer mit Grund und Boden umgegangen werden kann.

Im Ortsbereich befinden sich viele Gebäude mit anthrazitfarbener Dacheindeckung, weshalb diese nun auch im Wohngebiet zugelassen werden soll.

Neben Holzlattenzäunen werden in Zukunft auch Metallzäune hin zur Erschließungsstraße erlaubt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht verändert. Das Maß der baulichen Nutzung wird nur im Erschließungsabschnitt II, somit außerhalb des Überschwemmungsbereiches, aufgrund der nun zulässigen Bebauung mit zwei oberirdischen Geschossen (Erhöhung GRZ von 0,3 auf 0,4), erhöht. Es ergeben sich somit keine negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet.

Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf soll im Jahr 2014 das gesamte Gebiet aus dem Überschwemmungsbereich genommen werden. Bis dahin gelten die Aussagen des Deckblattes Nr. 1. Aufgrund der vorgesehenen Eingrünung und des ländlichen Charakters ergeben sich durch die Änderung der Festsetzungen der Gebäudehöhen im Randbereich ebenso keine negativen Auswirkungen. Aufgrund der vorgesehenen Eingrünung und des ländlichen Charakters ergeben sich durch die Änderung der Festsetzungen der Gebäudehöhen im Randbereich ebenso keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren und weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet oder vorbereitet wird, noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.3.3. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Auswirkungen

Durch die Anpassung der Festsetzungen und die mögliche Errichtung von Gebäuden mit zwei oberirdischen Geschossen ergibt sich eine Veränderung des Ortsrandes. Aufgrund des nahen Gewerbegebietes, den bereits vorhandenen Bebauungen und der östlich verlaufenden Umgehungsstraße ergeben diese aber keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild.

Die Möglichkeit der Drehung der Gebäude um 90° lässt den Bauwerbern einen gewissen Spielraum. Aufgrund der weiterhin vorhandenen notwendigen Ausrichtung ergeben sich auch hier keine negativen Auswirkungen.

Auswirkungen auf den Verkehr

Auf den Verkehr sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Anlage einer Verkehrsinsel südlich des Geltungsbereiches und die somit notwendige leichte Verschwenkung der Straße soll erreicht werden, dass die Verkehrsteilnehmer langsamer in den Ortsbereich einfahren. Außerdem wird so den Fußgängern die Straßenquerung erleichtert und die fußläufige Erreichbarkeit des Gewerbegebietes verbessert.

1.3.4. Infrastruktur

Die Infrastruktureinrichtungen (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Verkehrserschließung) sind für das Gebiet in ausreichender Form vorhanden. Aufgrund der Beibehaltung der bebaubaren Fläche ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

1.3.5. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden parallel zum Deckblatt erarbeitet und inhaltlich in dieses integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in diejenigen des Deckblattes eingearbeitet.

2. Planung

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Point V“ und dessen Deckblatt Nr. 1 bleibt inhaltlich in vollem Umfang bestehen.

2.1. Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt geändert:

4. Festsetzungen durch Text zum Bebauungsplan

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im Erschließungsabschnitt I

Max. zulässige Wohneinheiten

bei I + D	max. 2 WE
bei II	Einzelhäuser max. 3 WE
bei II	Doppelhäuser max. 2 WE
	pro Doppelhausteil

b) Gemischte Bauflächen (MI) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2

Parzelle 100	max. 1 Betriebsleiterwohnung je Betrieb, die baulich mit dem jeweiligen Betrieb verbunden ist
--------------	--

c) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im Erschließungsabschnitt II

Max. zulässige Wohneinheiten

bei II	Einzelhäuser max. 3 WE
	Doppelhäuser max. 2 WE
	pro Doppelhausteil

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1-26 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO)

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten:

im Erschließungsabschnitt I:

bei I + D	als Höchstgrenze EG + DG
	Einzelhäuser: GRZ 0,3, GFZ 0,5
	Doppelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,6

bei II als Höchstgrenze EG + 1 Vollgeschoß
Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß und
Zählt nicht zur GFZ

Einzelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,6
Doppelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,8

Parzelle 100 GRZ 0,4, GFZ 0,8
Mischgebiet

Im Erschließungsabschnitt II:

bei II als Höchstgrenze EG + 1 Vollgeschoß (2 oberirdische
Geschoße)
Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß und
Zählt nicht zur GFZ

Einzelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,6
Doppelhäuser: GRZ 0,4, GFZ 0,8

4.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Abstandsflächen

(§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO, Art. 6 BayBO)

- Es gilt im allgemeinen die offene Bauweise. Die im Plan eingetragenen Baulinien und Baugrenzen sind zu beachten.
- Die erforderlichen Abstandsflächen (auch bei Garagen) sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.1.5 Firstrichtung

Parallel zum Mittelstrich der Zeichnung (siehe Planzeichenerklärung 6.3) und parallel zur längeren Gebäudekante.

Die Firstrichtung kann um 90° gedreht werden.

4.2 Festsetzungen

(Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen)

4.2.3 Dachform

Im Erschließungsabschnitt I:

Es sind nur Satteldächer zulässig.

Im Erschließungsabschnitt II:

Die Gebäude sind als regelmäßiges Satteldach, Walmdach oder Zeltdach zulässig. Bei quadratischen Baukörpern ist nur das Zeltdach zulässig. Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

4.2.4 Dachneigung

Bei I + D zulässige Dachneigung 30° - 38°

Bei II je nach Ausführung des Gebäudes
1 oberirdisches Geschoß + Dachgeschoß:
zulässige Dachneigung 30° - 38°

2 oberirdische Geschoße
Zulässige Dachneigung 18° - 30°

Zeltdach
Dachneigung 18° - 30°

Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Fachregeln des ZVHD (Zentralverbands des Deutschen Dachdeckerhandwerks) ein „regensicheres Unterdach“ bei flachen Dachneigungen unter 22° vorzusehen ist. Bei einer Dachneigung unter 12° ein sogenanntes „wasserdichtes Unterdach“.

4.2.5 Dachdeckung – Solaranlagen

kleinteilige Dachelemente, ziegelrot – rotbraun, grau, anthrazit, schwarz
Beim Einsatz von Solaranlagen ist auch eine Volldeckung mit Solarpanelen zulässig. Zulässig sind auch begrünte Dächer.

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sowie Dachflächen aus sonstigen Schwermetallen sind unzulässig.

- Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden. Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
- Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.

4.2.10 Wandhöhe

Bei I + D nicht über 5,40 m ab Gelände bzw. OK Straßenrand in Grundstücksmitte

Bei II nicht über 6,30 m ab Gelände bzw. OK Straßenrand in Grundstücksmitte, bei Gebäuden mit Pultdach wird die firstseitige Wandhöhe mit maximal 7,50 m festgesetzt.

4.3 Nebengebäude und Garagen

4.3.1 traufhöhe der Nebengebäude und Garagen

Max. Wandhöhe 3,00 m ab Straßenoberkante in der Mitte der Garageneinfahrt.

4.4 Einfriedungen

4.4.1 Straßenseitige Begrenzung

Zum öffentlichen Straßenraum ist neben senkrechtem Holzlatten- oder Hanichelzaun auch Metallzaun mit senkrechten Stäben zulässig. Es ist darauf zu achten, dass keine gefährlichen Spitzen verbaut werden. Die Zaunhöhe ab OK-Straßenrand darf 1,00 m nicht überschreiten. Zaunsockel sind mit einer maximalen Höhe von max. 10 cm zulässig (z.B. Beton- oder Granitleistenstein).

8. Berechnungen

8.1.2 Neuplanung

Folgende Parzellen ändern sich durch Deckblatt Nr. 2

Nummer	Grundstücksgröße	BGF nach GFZ
1	725 m ²	435 m ²
2	755 m ²	453 m ²
3	730 m ²	438 m ²
4	735 m ²	441 m ²
5	705 m ²	423 m ²
6	700 m ²	420 m ²
7	705 m ²	423 m ²
14	800 m ²	480 m ²
15	800 m ²	480 m ²
16	685 m ²	411 m ²
17	655 m ²	393 m ²
18	730 m ²	438 m ²
19	840 m ²	504 m ²
20	665 m ²	399 m ²
21	790 m ²	474 m ²
22	860 m ²	516 m ²

23	715 m ²	429 m ²
24	740 m ²	444 m ²
25	740 m ²	444 m ²
26	745 m ²	447 m ²
27	825 m ²	495 m ²
40	982 m ²	552 m ²
41	650 m ²	390 m ²
42	630 m ²	378 m ²
43	640 m ²	384 m ²
44	605 m ²	363 m ²
45	600 m ²	360 m ²
46	605 m ²	363 m ²
47	850 m ²	510 m ²
48	1.020 m ²	612 m ²
49	1.045 m ²	627 m ²
71	615 m ²	369 m ²
72	635 m ²	381 m ²
73	625 m ²	375 m ²
74	685 m ²	411 m ²
75	630 m ²	378 m ²
76	705 m ²	423 m ²
77	750 m ²	450 m ²
78	700 m ²	420 m ²
79	862 m ²	551 m ²
80	920 m ²	552 m ²
81	660 m ²	396 m ²
82	805 m ²	483 m ²
83	850 m ²	510 m ²
84	770 m ²	462 m ²
85	720 m ²	432 m ²
86	725 m ²	435 m ²
87	730 m ²	438 m ²
88	750 m ²	450 m ²

2.2. Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Aus der Zuständigkeit der Fachkundigen Stelle für Wasserwirtschaft ergibt sich folgender Hinweis:

- Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung – VAWS – einschlägig.

Planung:



GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5

94486 Osterhofen

FON: 09932/9544-0

FAX: 09932/9544-77

E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....

Martin Ribesmeier

B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur

- 3. Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan
- 3.1. Festsetzungsplan DB2 (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, M 1:1000)