

Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 34

Lindenstraße - Unteres Dorf

Markt:

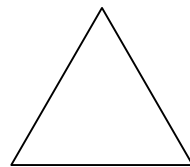
Ergolding

Landkreis:

Landshut

Reg.-Bezirk:

Niederbayern



Norden

1:1000

PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ergolding erlässt auf Grund
des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz v. 04.01.2023 m. W. v. 01.01.2023,
sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 704)
und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9.12.2022 (GVBl. S. 674)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 – 84028 Landshut/Mühleninsel
fon 0871/9756722 – fax 0871/9756723
mail@ib-planteam.de – www.ib-planteam.de

STADT–ORTS–LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT–ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG–GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 28. März 2023

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernommen.
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt!
Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertigers gestattet.

Entwurf: 28.03.2023

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2022-3517/Entwurf

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 11 der BauNVO)

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1. **MD** Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

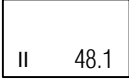
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

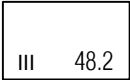
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 1,0

2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,60


2.7. Zahl der Vollgeschosse, Gebäudenutzung

2.7.1.  Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und Obergeschoß, Dachgeschoß kein Vollgeschoß


2.7.2.  Als Höchstgrenze drei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß


3. BAUGRENZEN, BAUWEISE, BAULINIEN

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

3.1.1.  nur Einzelhäuser zulässig

3.1.4.  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3.5.1.  Baugrenze

3.5.2.  Baugrenze für Verkehrsflächen, Stellplätze, Nebengebäude und Garagen

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1.  Straßenbegrenzungslinie


PLANLICHE FESTSETZUNGEN


10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Versickerungsflächen

- 10.1.1.  Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Oberbodenzone

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts Nr. 34
(§ 9 Abs. 7 BauGB)


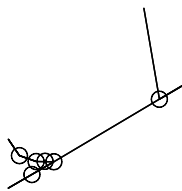
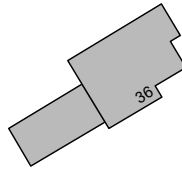
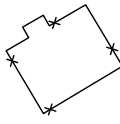
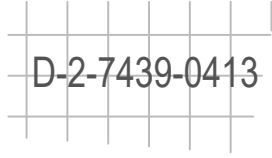
- 15.15.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplandeckblatts Nr. 27
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5. ZAHL DER WOHNHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je volle 237 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

PLANLICHE HINWEISE

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- 16.1. 103 Flurstücksnummer
- 16.2.  Grenzstein
- 16.3.  Flurstücksgrenze
- 16.4.  Gebäude und Nebengebäude Bestand, mit Eintragung Hausnummer
- 16.5.  Bestehendes Gebäude abzurechen
17. VERSCHIEDENES
- 17.1. 48 Parzellenummerierung
- 17.2. 48.1 Gebäudenummerierung
- 17.3.  Bodendenkmal mit Nummer (nachrichtliche Übernahme)
Hier: D-2-7438-0413
„Siedlung des frühen und späten Mittelalters sowie Körpergräber des frühen Mittelalters.“

Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bbauungs- und Grünordnungsplans Lindenstraße mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktgemeinderat Ergolding hat in der Sitzung vom 03.11.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ durch Deckblatt 34 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

4. SATZUNG

Die Stadt /Gemeinde Ergolding hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplans „Lindenstraße“ durch Deckblatt 34 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Ergolding, den
Erster Bürgermeister Strauß

5. AUSGEFERTIGT

Ergolding, den
Erster Bürgermeister Strauß

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplandeckblatt 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. Das Bebauungsplandeckblatt 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 wird hingewiesen.

Ergolding, den
Erster Bürgermeister Strauß

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Marktgemeinderat Ergolding hat am 03.11.2022 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Lindenstraße – Unteres Dorf" durch Deckblatt Nr. 34 zu ändern.

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

2.1. Bestand

Der Bebauungsplan „Lindenstraße“ stammt aus dem Jahr 1997 und wurde bisher durch 33 Deckblätter geändert. Die Änderung betrifft die Fl.-Nr. 103 der Gemarkung Ergolding. Die Fläche wurde bereits im Jahr 2018 durch Deckblatt 27 geändert. Der Änderungsbereich von Deckblatt 34 betrifft eine Teilfläche des Änderungsbereichs von Deckblatt 27. Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 1899 m² (mit CAD gemessen). Bisher ist im Änderungsbereich als Nutzungsart ein Dorfgebiet (MD) festgesetzt mit Baurecht für Gebäude 48.1 (Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Wohneinheiten bei 2 Vollgeschossen) und für Gebäude 48.2 (Einzelhaus mit 6 Wohneinheiten bei 3 Vollgeschossen)

2.2. Änderungen

Im Rahmen der Änderung durch Deckblatt 34 sollen die Baurechte hinsichtlich der zulässigen maximalen Anzahl an Vollgeschossen für die Gebäude 48.1 und 48.2 getauscht werden.

Somit gelten für das Gebäude 48.1 künftig die Festsetzungen Einzelhaus mit 3 Vollgeschossen als Höchstgrenze, bei Gebäude 48.2 Einzel- oder Doppelhaus mit 2 Vollgeschossen. Die Zahl der Wohneinheiten soll für den Bereich künftig über die Grundstücksfläche und nicht mehr je Wohngebäude festgesetzt werden. Je volle 237 m² Grundstücksfläche wird 1 Wohneinheit festgesetzt, dies ergibt insgesamt eine Höchstzahl von 8 Wohneinheiten, somit ergibt sich hier in der Summe keine Änderung gegenüber den Festsetzungen von Deckblatt 27. Das Baufenster für das Gebäude 48.1 wird geringfügig nach Südwesten vergrößert, die Baugrenzen für Verkehrsflächen und Stellplätze werden angepasst, ebenso die Darstellung der Versickerungsflächen.

2.3. Hinweise zur Planung

Insgesamt bleibt die Zahl der Wohneinheiten und der Geschosse unverändert. Die Einschätzung der städtebaulichen Verträglichkeit aufgrund der Umgebungsbebauung gilt auch für die geänderte Gebäudekonstellation. Insofern werden durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

2.4. Wasserwirtschaft

Grobdimensionierung der Versickerungsfläche:

Auf Grundlage der festgesetzten GRZ von 0,6 und der nach § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung für Garagen, Stellplätze, Zufahrten usw. bis 0,8 wird die maximale Versiegelungsfläche ermittelt.

Bei der vorliegenden Planung ergibt dies bei 1899 m² Grundstücksfläche eine maximale Versiegelungsfläche von $1899 \times 0,8 = 1519 \text{ m}^2$. Nach einem vom LfU herausgegebenen Praxisratgeber zur Regenwasserversickerung wird der Flächenbedarf für Muldenversickerung abhängig von der Wasserdurchlässigkeit des Bodens mit 10% bis 20% für mittlere Niederschlagsverhältnisse in Bayern angegeben. (Siehe hierzu den beiliegenden Praxisratgeber „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt, Seite 36). Wenn man von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit ausgeht, ergeben sich damit hier erforderliche Muldenflächen von 15% von $1519 \text{ m}^2 = 228 \text{ m}^2$. Die im Deckblatt ausgewiesenen Versickerungsflächen umfassen 236 m². Es ist somit festzustellen, dass die ausgewiesenen Versickerungsflächen bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit des Bodens für die maximale Versiegelungsfläche ausreichen. Bei guter Versickerungsleistung würden hier bereits ca. 152 m² ausreichen.

Es soll darauf geachtet werden die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Zufahrts- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen (z.B. Rasengittersteine).

3. BAULEITPLANVERFAHREN

Da durch die Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Änderung nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen. Durch die Planänderung wird kein zusätzlicher Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verursacht, da die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nicht geändert wird. Somit ist für die Planänderung kein Ausgleich zu erbringen.