



Deckblatt Nr. 3

Bebauungsplan "Erweiterung Haarland - BA II"

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau
Regierungsbezirk : Niederbayern



desch architekten+ingenieure

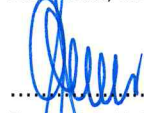
Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 85 33-96 47 0, F. 0 85 33-96 47 25
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 63-96 47 0, F. 0 85 63-96 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

VERFAHRENSVERMERKE :

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2020 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 3 in der Fassung vom 02.11.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 26.01.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 3 in der Fassung vom 02.11.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.12.2020 bis 21.01.2020 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ~~10. DEZ. 2020~~ ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.2021 die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.11.2020 als Satzung beschlossen.

Kirchham, den 03. MRZ. 2021

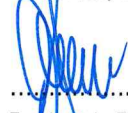


Freudenstein, Erster Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Kirchham, den 03. MRZ. 2021



Freudenstein, Erster Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 3 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 3 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 Deckblatt Nr. 3 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchham, den 03. MRZ. 2021



Freudenstein, Erster Bürgermeister



RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN :



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG :



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

nach BBauG + BayBO

Änderungen/Ergänzungen durch Deckblatt Nr. 3

Die Änderungen/Ergänzungen betreffen das Grundstück Fl.Nr. 109/18 (Parzelle 1)

Bebauungsplan „Erweiterung Haarland - BA II“
Bisherige Fassung vom 29.07.2014

Neue Festsetzungen

1.2	Maß der baulichen Nutzung (Parzelle 1)	Reduzierung (analog zu Parzellen 2 - 19)
1.2.1	GFZ = 0,7 GRZ = 0,35	1.2.1 GFZ = 0,6 1.2.5 GRZ = 0,3
1.2.7	Zahl der Vollgeschosse II + DG (zwei Vollgeschosse u. ausgeb. Dachgeschoss. DG als Vollgeschoss)	1.2.7 Zahl der Vollgeschosse II (zwei Vollgeschosse)
1.2.8	Wandhöhen	Ergänzung zu 1.2.8: Flachdach, Wandhöhe max. 6,50 m
1.3.4	Zahl der Wohnungen Einzelhaus Parzelle 1 6 Wohnungen maximal	1.3.4 Zahl der Wohnungen Einzelhaus Parzelle 1 2 Wohnungen maximal
2.1	Gebäude Dachform	Ergänzung zu 2.1: Flachdach, Gründach

BEGRÜNDUNG :

zum Deckblatt Nr. 3

Zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Erweiterung Haarland - BA II“ mit seiner derzeit gültigen Satzung.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Fl. Nr. 109/18 (Parzelle 1).

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garagen- und Nebengebäude. Ursprünglich war die Parzelle für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses (II + DG) vorgesehen. Das Wohngebäude (EG+I), sowie die Nebengebäude, An- und Zwischenbauten sollen Flachdächer, teilweise mit Dachbegrünung erhalten.

Gegenüber der ursprünglichen Planung soll mit dem Einfamilienhaus nun weniger Fläche überbaut, bzw. versiegelt werden und die Höhe um 1 Geschoss reduziert werden, weshalb sich das Maß der baulichen Nutzung reduziert.

Durch die geplante Anordnung der Gebäude zur südlichen Erschließungsstraße, sowie des Verzichts auf ein höheres Satteldach werden die nördlichen angrenzenden Grundstücke deutlich weniger beeinträchtigt bzw. verschattet. Im Bereich des Bebauungsplans wurden bislang mehrere Flachdächer als Abweichung genehmigt.

Hierdurch werden folgende Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich:

- Änderung der Baugrenze
- Änderung der Dachform (Flachdach, Gründach)
- Reduzierung von GRZ und GFZ (weniger Bebauung)

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen. Zu den in der planlichen Festsetzung vorgesehenen, zwei neu zu pflanzenden Bäumen wird ein zusätzlicher Baum gepflanzt, um Punkt 3.4 der textlichen Festlegung (1 Baum je angefangene 600 m²) zu entsprechen.

Für Deckblatt Nr. 3 gelten im Übrigen die Erläuterungen und die Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sowie die der dazugehörigen Begründung, sinngemäß.

Kirchham, 02.11.2020