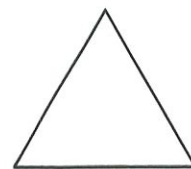


Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 2

R i m b a c h N o r d

Gemeinde:
Landkreis:
Reg.-Bezirk:

Moosthenning
Dingolfing-Landau
Niederbayern



Norden
1:1000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Moosthenning 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. 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024,
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 § 5 des Gesetzes vom 23.07.2024 (GVBl. S. 257)
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-),
zuletzt geändert durch die §1 Abs. 6 der Verordnung vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98)
sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.

DUPLIKAT

PLANTEAM

■ Ingenieurbüro Christian Loibl

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

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEOINFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 17. September 2024

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: 26.04.2024

Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2023-3559/Satzung

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat Moosthenning hat in der Sitzung vom 09.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Rimbach Nord“ durch Deckblatt 2 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 26.04.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis 27.06.2024 beteiligt.

3. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 26.04.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis 27.06.2024 öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.

4. SATZUNG

Die Gemeinde Moosthenning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.2024 die Änderung des Bebauungsplans „Rimbach Nord“ durch Deckblatt 2 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.09.2024 als Satzung beschlossen.

Moosthenning, den 08. OKT. 2024

.....
Erster Bürgermeister Kargel

5. AUSGEFERTIGT

Moosthenning, den 08. OKT. 2024

.....
Erster Bürgermeister Kargel

6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplandeckblatt wurde am 10. OKT. 2024 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.

Moosthenning, den 11. OKT. 2024

.....
Erster Bürgermeister Kargel

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Gemeinderat von Moosthenning hat in seiner Sitzung am 09.01.2024 beschlossen, den Bebauungsplan "Rimbach Nord" durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

2.1. Bestand

Der Bebauungsplan Rimbach Nord stammt aus dem Jahr 2022 und beinhaltet die Ausweisung von einem allgemeinen Wohngebiet im Bereich des Ortsteils Rimbach. Durch Deckblatt 1 wurde eine zusätzliche Bauparzelle geplant.

2.2. Änderungen

Nachdem die Erschließung durchgeführt wurde, hat man festgestellt, dass die Systematik der Höhenfestsetzung in Zusammenhang mit der nun bestehenden Erschließungsstraße in mehreren Fällen zu Problemen führt, weshalb nun die Höhenfestsetzungen geändert werden sollen.

Die Höhenfestsetzungen für die maximalen Wandhöhen werden nun nicht mehr auf Straßenoberkante im Zufahrtbereich, sondern auf Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bezogen (OK FFB EG). (Fests. 0.1.5.2.) Für OK FFB EG werden wiederum für jede Bauparzelle individuelle Höchstwerte bezogen auf NHN festgesetzt (Fests. 0.1.6.2.). Die individuell für jede Bauparzelle festgesetzten Höhen berücksichtigen dabei die bestehenden Geländehöhen an der Erschließungsstraße. Da die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt wurden, wird durch diese Festsetzungssystematik sichergestellt, dass keine zu großen Gebäudehöhen entstehen, weil die Bezugshöhe EG mit der Lage des Gebäudes im Gelände wandert.

Im Bereich der Garagenzufahrten werden Stützmauern erlaubt, zumal auch im Bereich der Erschließungsstraße im Einmündungsbereich Stützmauern realisiert wurden (Festsetzung 0.1.2.). Diesbezüglich wurde auch die Festsetzung zu den Einfriedungen angepasst. (Festsetzung 0.1.3.)

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung wurden nicht geändert, lediglich die Wandhöhen wurden geringfügig erhöht. (Festsetzung 0.1.5.2.)

3. BAULEITPLANVERFAHREN

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Somit ist kein Umweltbericht nach §2a BauGB zu erstellen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist somit nicht zu erbringen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BEBAUUNG

0.1.1. BAUWEISE

0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO

0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

0.1.2.1. Zulässig sind Geländeanschlüpfungen und -abgrabungen und Stützmauern bis zu 50 cm. Im Bereich entlang der Garagenzufahrten sind Stützmauern erlaubt.

0.1.3. EINFRIEDUNGEN

Örtliche Bauvorschrift gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holz- oder Metallzäune mit senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

0.1.3.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung: Über Straßenoberkante bzw. über bestehender straßenbegrenzender Stützmauer mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m.

seitliche und rückwärtige Begrenzung: Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig.

0.1.3.3. Sockel und Mauern: Sockel und Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.1.4.1. Zulässig sind Satteldächer oder begrünte Flachdächer, bei Anbau an das Hauptgebäude auch Pultdächer. Die Dachneigung ist mit dem Hauptdach abzustimmen.

0.1.4.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0 m freigehalten werden, wobei dieser Raum keine Toranlage enthalten darf. Grenzen die Garagenzufahrten zweier unterschiedlicher Parzellen aneinander, ist in diesem Bereich eine Abgrenzung der Grundstücke durch eine Einfriedung nicht zulässig.

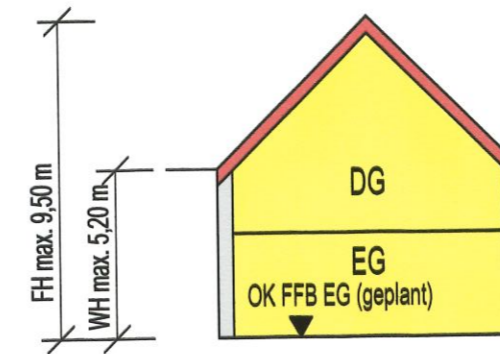
0.1.5. GEBÄUDE

0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Wahlweise Gebäudetyp I oder II entsprechend Festsetzungen unter 0.1.5.2. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und als Vollgeschöß ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Obergeschoß, Dachgeschoß kein Vollgeschöß.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.5.2. Gebäudetypen zu den Festsetzungen 0.1.5.1.

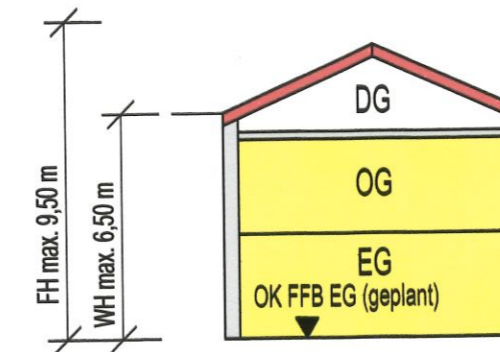
Gebäudetyp I



EG Vollgeschoss, DG Vollgeschoss

Dachform Satteldach
 Dachneigung max. 45°
 Wandhöhe max. 5,20 m
 traufseitig ab OK FFB EG
 Firsthöhe max. 9,50 m
 ab OK FFB EG

Gebäudetyp II



EG + OG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss

Dachform Satteldach
 Dachneigung max. 24°
 Wandhöhe max. 6,50 m
 traufseitig ab OK FFB EG
 Firsthöhe max. 9,50 m
 ab OK FFB EG

0.1.6. OK FFB EG - BEZUGSPUNKT WAND- UND FIRSHÖHEN

0.1.6.1. Die maximale Oberkante Fertigfußboden der Erdgeschosse (OK FFB EG max) wird entsprechend der folgenden Tabelle festgesetzt:

| Parzelle | Max. OK FFB EG |
|----------|----------------|
| Nr. | m. ü. NN |
| 1 | 380,50 |
| 2 | 383,50 |
| 3 | 384,50 |
| 4 | 383,50 |
| 5 | 382,50 |
| 6 | 381,50 |
| 7 | 381,00 |
| 8 | 380,00 |

0.1.6.2. Die unter Festsetzung 0.1.5.2. festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Traufbereich.

0.1.6.3. Die unter Festsetzung 0.1.5.2. festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den Höhenunterschied zwischen der geplanten OK FFB EG und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1.7. ZAHL DER WOHNHEITEN

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

0.1.7.1. Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 WE zulässig

0.1.8. STELLPLATZBEDARF

0.1.8.1. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.

0.1.9. ABSTANDSFLÄCHEN

0.1.9.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind anzuwenden.

0.2. Grünordnung

0.2.1. Es sind ausschließlich standortgerechte heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Die Artenliste ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.2. Bäume der Wuchsklasse 2

Es sind gemäß Planzeichen 13.2.1. Bäume der Wuchsklasse 2 zu pflanzen und zu pflegen. Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Es sind die Gehölze der Artenliste zu verwenden. Vorgeschlagene Pflanzgröße: Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang

0.2.3. Gehölzerhaltung

Der Gehölzbestand in den durch Planzeichen 13.2.2. gekennzeichneten Bereichen ist weitestmöglich zu erhalten.

0.2.4. Beläge

Garagenzufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit offenen Fugen).

0.2.5. Bepflanzung und Pflege

Die Bepflanzung muss in der Vegetationsperiode nach der Fertigstellung erfolgen. Ausfall muss auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

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)


1.1. Wohnbauflächen

- 1.1.3.  Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Geschossflächenzahl GFZ = 0,6
2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,35
2.7. Zahl der Vollgeschosse
2.7.1.  Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoszahl
Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoß und als Vollgeschosß ausgebautes Dachgeschoß oder Erdgeschoß und Obergeschoß (Dachgeschoß kein Vollgeschosß)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- 3.1.  offene Bauweise
3.1.1.  nur Einzelhäuser zulässig
3.5.1.  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich
6.2.  Straßenbegrenzungslinie

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 9.1.  Straßenbegleitgrün


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



13.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 13.2.1.  Baum der Wuchsklasse II
13.2.2.  Gehölzbestand weitestmöglich zu erhalten

14. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

- 14.3.  Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
Hier: Baudenkmal Nr. D-2-79-128-71 „Bauernhaus, verputzter Blockbau mit verschaltem Vordach, Satteldach und Traufschrot, im Kern Ende 18. Jh.“
(außerhalb des Geltungsbereichs)

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
15.15.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatts Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANLICHE HINWEISE

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN

16.

9

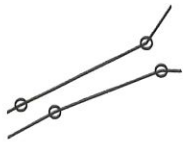
Flurstücksnummer

16.1.

o

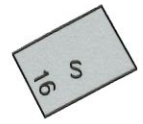
Grenzstein

16.2.



Flurstücksgrenze

16.3.



Gebäude, Bestand
Mit Eintragung Hausnummer

16.4.



Gebäude, Bestand abzurechnen

16.5.

VERSCHIEDENES

17.

③

Grundstücksnummerierung

17.1.



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

17.2.



Hauptfirstrichtung, vorgeschlagen

17.3.



Garagenzufahrt, vorgeschlagen

17.4.



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
(vorgeschlagener Standort)

17.5.



Höhenlinien
(1,0 m Abstand)

17.6.



Sichtwinkel

17.7.



Referenzhöhe OK Straße im Zufahrtsbereich
in m. ü. NHN

17.8.

Alle nicht angesprochenen textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Rimbach Nord“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

