

BEGRÜNDUNG

- 1. ALLGEMEINES**
Der Gemeinderat Moosthenning hat am 01.10.2019 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Johann-Malterer-Ring Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 1 zu ändern.
- 2. HINWEISE ZUR PLANUNG**
- 2.1. Bestand**
Der Bebauungsplan „Johann-Malterer-Ring Erweiterung“ erlangte im Mai 2018 Rechtskraft. Die Änderung betrifft die geplanten Bauparzellen 8 bis 12, der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4576 m². Der Änderungsbereich liegt in einem allgemeinen Wohngebiet. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind 5 Bauparzellen für jeweils 1 Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten festgesetzt.
- 2.2. Änderungen**
 - Vergrößerung des Baufensters zur Straße hin
 - Festsetzung von Gebäudetypen für den steilen Böschungsbereich
 - Festsetzungen zu Geländeschüttungen
 - Anpassung planlicher Darstellungen an den Bestand (Leitungen, Kanal, Gehölzbestand)
- 2.3. Hinweise zur Planung**
Im Bereich der Parzellen 8 bis 12 soll eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden, die der Situation der höher liegenden Straße und des im Zuge des Straßenbaus gerodeten Gehölzbestandes angepasst ist. Zur Ermöglichung eines Hanghaustypes wird die Baugrenze näher an die Straße gerückt. Da der Hang in diesem Bereich steiler ist und der Wandhöhenbezug aufgrund des im Straßenbau geänderten Geländes hier nicht mehr zielführend ist, werden nun für den Hanghaustyp Wandhöhen in Bezug zur Straßenoberkante festgesetzt. Gleichzeitig werden Auffüllungen zwischen Garage und Straße bzw. zwischen Gebäude und Straße gestattet, um für diese Bebauungstypen einen ebenen Zugang von der Straße zu ermöglichen.
Da entsprechend der Systematik des Bebauungsplans weiterhin großzügige Bauräume angeboten werden sollen, sind neben den Hanghaustypen auch die normalen Gebäudetypen I bis V möglich, soweit die Gebäude unterhalb des Böschungsfußes errichtet werden.
Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung werden nicht geändert. Somit werden weiterhin maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bei maximal 2 Vollgeschossen zugelassen, die GRZ/GFZ bleibt gleich. Geänderte Leitungsführungen von Kabeln der Bayerwerk AG sowie ein Regenwasserkanal im südlichen Änderungsbereich wurden nachrichtlich in die Planung aufgenommen.
Eine Festsetzung zum Gehölzbestand wurde entfernt, da die Bäume im Zuge des Straßenbaus gerodet werden mussten. Stattdessen wurden Festsetzungen zur Gehölzpflanzung im Straßenraum aufgenommen.

- 3. BAULEITPLANVERFAHREN**
Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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.
Damit ist festzustellen, dass die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben sind. Somit ist kein Umweltbericht nach § 2a BauGB zu erstellen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die GRZ nicht geändert. Damit entsteht kein zusätzlicher Eingriff im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Ein Ausgleich ist somit bezüglich der Bebauungsplanänderung nicht zu erbringen.

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 = 1,2
- 2.5. Grundflächenzahl GRZ = 0,35
- 2.7. Zahl der Vollgeschosse
 - 2.7.1. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss und als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss (E+D) oder Erdgeschoss, Obergeschoss (E+1), Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) bzw. ein sichtbares Untergeschoss und Erdgeschoss (U+E), Dachgeschoss kein Vollgeschoss
- 2.8. max. Wandhöhe s. 0.1.5.4.
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 - 8.1. 20 kV-Mittelspannungserdkabel der BayerwerkAG (zur Maßentnahme nicht geeignet, in Teilbereichen Verlegung in Abstimmung mit der Bayerwerk AG erforderlich)
 - 8.2. 0,4 kV-Niederspannungserdkabel der Bayerwerk AG (zur Maßentnahme nicht geeignet, in Teilbereichen Verlegung in Abstimmung mit der Bayerwerk AG erforderlich)
 - 8.3. Regenwasserkanal Bestand mit Schächten und Pufferschächten
- 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. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - 13.2.1.2. Baum der Wuchsklasse II, privat
- 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

PLANLICHE HINWEISE

- 16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
 - 16.1. Flurstücksnummer
 - 16.2. Grenzstein
 - 16.3. Flurstücksgrenze
 - 16.4. Gebäude/Nebengebäude Bestand (mit Eintragung Hausnummer)
- 19. VERSCHIEDENES**
 - 19.1. Grundstücksnummerierung
 - 19.2. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
 - 19.3. Höhenschichtlinien (1,0m Abstand)
 - 19.4. Hauptfirstrichtung, vorgeschlagen
 - 19.6. Garagenzufahrt vorgeschlagen
 - 19.7. Vorgeschlagener Garagenstandort, Zufahrt in Pfeilrichtung

TEXTLICHE HINWEISE

H. Unterliegende Grundstücke
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die jeweilige Bebauung keine Auswirkungen auf unterliegende Grundstücke entstehen dürfen.

Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Johann-Malterer-Ring Erweiterung“ behalten ihre Gültigkeit.

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. Das Geländedarf im Bereich zwischen Garage und Straße angeschüttet werden, so dass zur Straße hin ein ebener Anschluss entsteht. Dies gilt auch für den Bereich zwischen Gebäude und Straße, soweit Gebäude des Typs IIa oder Va errichtet werden, also das Gebäude als Hanghaustyp in die Böschung gebaut wird. An der Südseite der Gebäude darf das Gelände zur Herstellung einer Terrasse angeschüttet werden. In den übrigen Bereichen sind Geländeschüttungen insbesondere an den südlichen sowie südöstlichen/Südwestlichen Grundstücksgrenzen unzulässig. Im Bereich des bestehenden Sockels an der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Auffüllung unzulässig.
- 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). Gabionen und Mauerwerk unzulässig; zwischen den Grundstücken sind auch Zäune aus Maschendraht zulässig; straßenseitige Begrenzung: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m; seitliche und rückwärtige Begrenzung: Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig; unzulässig.
 - 0.1.3.2. Höhe: straßenseitige Begrenzung: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante mindestens 1,0 m, höchstens 1,20 m; seitliche und rückwärtige Begrenzung: Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m ab natürlicher Geländeoberkante zulässig; unzulässig.
 - 0.1.3.3. Sichtbarer Sockel: unzulässig.
- 0.1.4. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
 - 0.1.4.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Zulässig sind auch begrünte Flachdächer.
 - 0.1.4.2. Straßenseitig ist bei den Garagen an der Einfahrseite eine max. Wandhöhe von 3,0 m bezogen auf Straßenoberkante im Zufahrtbereich zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.
 - 0.1.4.3. Garagenvorplätze und -zufahrten bzw. Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - 0.1.4.4. Zwischen Garagator 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.
 - 0.1.4.5. Gemeinsame Grenzgebäude sind bezüglich der Höhe und Dachform der nachbarlichen Planung anzugleichen, Vorrang genießt der zuerst Planende. (Datum des Bauantrags eingangs)
 - 0.1.4.6. entfällt
- 0.1.5. GEBÄUDE**
 - 0.1.5.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.7.1. Wahlweise Gebäudetyp IIa oder Va, soweit das Gebäude im Bereich der Straßenböschung errichtet wird. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (OG kein Vollgeschoss)
 - 0.1.5.2. Wird das Gebäude unterhalb des Böschungsfußes errichtet, sind wahlweise die Gebäudetypen I bis V des rechtskräftigen Bebauungsplans möglich. Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse in der Form Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss (DG kein Vollgeschoss).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1.5.3.** Auf den Parzellen 8 bis 12 darf jeweils nur 1 Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und ein Garagengebäude errichtet werden.
- 0.1.5.4.** Gebäudetypen zu Festsetzung 0.1.5.1.:
 - Gebäudetyp IIa (U+E)**

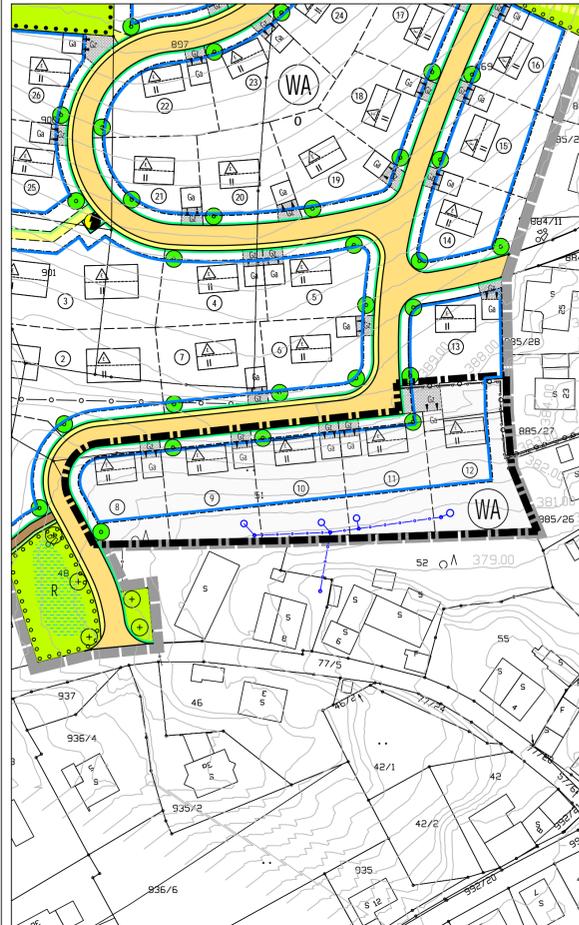
 DG + EG Vollgeschosse, DG kein Vollgeschoss
 Dachneigung 22° - 32°
 Dachform Satteldach, Walmdach, Zeltdach
 Dachdeckung Dachziegel aus Ton oder Farben rot, rotbraun, anthrazit
 Dachstuhl unzulässig
 Zwerchgebälde unzulässig
 Dachüberstände max. 0,80 m, bei Balkon max. 1,50 m zulässig, an der Traufe gemessen
 max. 4,5 m ab OK Straße
 Wandhöhe
 Terrasse
 Auffüllung zulässig
 Gelände Bestand
 OK Straße
 Auffüllung zulässig
 - Gebäudetyp Va (U+E)**

 UG + EG Vollgeschosse, 1. OG kein Vollgeschoss
 Dachneigung 0° - 12°
 Dachform Flachdach, flach geneigtes Pultdach / Satteldach
 Dachdeckung extensive Dachbegrenzung, Metall
 in Teilflächen Dachterrassen
 Wandhöhe und Firsthöhe max. 7,5 m ab OK Straße
 Terrasse
 Auffüllung zulässig
 Gelände Bestand
 OK Straße
 Auffüllung zulässig
- 0.1.6. FIRSHÖHEN**
 - 0.1.6.1. Die Firsthöhe darf die zulässige Wandhöhe maximal um folgende Werte überschreiten:
 Gebäudetyp I 5,0 m
 Gebäudetyp II und IIa 3,0 m
 Gebäudetyp III und IV 2,0 m
 Gebäudetyp V 3,0 m
- 0.1.7. STELLPLATZBEDARF**
 - 0.1.7.1. Für die Anzahl und Gestaltung der notwendigen Stellplätze und Garagen gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Moosthenning
- 0.1.8. ABSTANDSFLÄCHEN**
 - 0.1.8.1. Gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet.

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1 M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Moosthenning hat in der Sitzung vom 01.10.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans „Johann-Malterer-Ring Erweiterung“ durch Deckblatt 1 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 20.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis 04.06.2021 beteiligt.
 - 3. AUSLEGUNG**
Der Entwurf des Bebauungsplandeckblatts in der Fassung vom 20.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04.2021 bis 04.06.2021 öffentlich ausgestellt.
 - 4. SATZUNG**
Die Gemeinde Moosthenning hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.06.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Johann-Malterer-Ring Erweiterung“ durch Deckblatt 1 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2021 als Satzung beschlossen.
- Moosthenning, den 1. Bürgermeister Kargel
- 5. AUSGEFERTIGT**
Moosthenning, den 1. Bürgermeister Kargel
 - 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.
- Moosthenning, den 1. Bürgermeister Kargel

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lage richtigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist unentgeltlich geschuldet. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planfertiggestellten gestattet.

Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 1
Johann-Malterer-Ring Erweiterung

Markt: Moosthenning
Landkreis: Dingolfing-Landau
Reg.-Bezirk: 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. 16.07.2021 (BGBl. I S. 2499) m. W. v. 23.07.2021, sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) 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 § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Baumzuchtverordnung (BauZVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.

PLANTEAM
Ingenieurbüro Christian Loibl

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG
OBJEKT-ERSCHAFFUNGSPLANUNG
VERMESSUNG-GEONFORMATIONSSYSTEME

Landshut, den 15. Dezember 2021

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

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Entwurf: 20.04.2021
Bearbeitung: Ascher
Zeichnungsnummer: BD 2019-3392/Satzung