

Gemeinde Schalkham

Bebauungsplan – Deckblatt 1 „Johannesbrunn - Pelzgarten“

- A Bebauungsplan - Karte
- B 1 Festsetzungen durch Zeichen
- B 2 Festsetzungen durch Text
- C 1 Hinweise durch Zeichen
Begründung

Verwaltungsgemeinschaft Gerzen

Eing. 21. Feb. 2012

Kenntnis genommen _____



Luftbild

Gefertigt: 28.01.11

Geändert:

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

B 2 Festsetzungen durch Text

Die textlichen Festsetzungen (A-F) des am 20.06.2001 inkraftgetretenen, und damit rechtsverbindlichen, Bebauungsplanes ändern sich wie folgt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen (A) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan:

B Ziffer 3 Garagen und Nebengebäude: Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Bezug auf Gestaltung, Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich auszubilden. Sie müssen eine Flucht bilden. Bei zusammengebauten Garagen hat sich der Zweitplanende dem Erstplanenden anzupassen.

Änderung Deckblatt 1:

Die zitierte Textpassage entfällt ersatzlos.

B Ziffer 3 Garagen und Nebengebäude: Bei Errichtung des Garagengebäudes auf Parzelle 24 ist der zuständige Energieversorger zu benachrichtigen, um eine Beschädigung des 20 KV-Erdkabels zu verhindern.

Änderung Deckblatt 1:

Die zitierte Textpassage entfällt ersatzlos.

Alle weiteren bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (B) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

C Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung (C) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

D Empfehlungen für Baum- und Sträucherpflanzungen

Die Empfehlungen für Baum- und Sträucherpflanzungen (D) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

E Anlage – ökologische Hinweise

Die Anlage – Ökologische Hinweise (E) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleibt unverändert.

F Festsetzungen zum Lärmschutz

Die Festsetzungen zum Lärmschutz (F) des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

Gemeinde Schalkham

Bebauungsplan – Deckblatt 1 „Johannesbrunn - Pelzgarten“

Begründung

Gefertigt: 28.01.11

Geändert:

Bearbeitung: Architekturbüro
Gerhard Bichler
Eggenfeldener Straße 9 84140 Gangkofen
Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971
e-mail: info@architekt-bichler.de

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB Änderung Bebauungsplan „Johannesbrunn – Pelzgarten“ in der Gemarkung Johannesbrunn

1. Grundlagen

Der Bebauungsplan „Johannesbrunn - Pelzgarten“ wurde vor zehn Jahren von der Gemeinde Schalkham aufgestellt. Der Umgriff des gesamten Bebauungsplanes umfasst ca. 29.500 m². Die Fläche des Deckblattes Nr. 1 beträgt ca. 9.500 m²

Ursprünglich sieht der Bebauungsplan vor, die Parzellen 22, 23 und 24 mit einer parallel zur Kreisstraße verlaufenden Straße zu erschließen. Aus Ortsplanerischen Überlegungen sollen nun sämtliche Parzellen über die Bürgermeister-Pramps-Straße erschlossen werden. In Nord-Süd-Richtung ist nur mehr ein nicht ausgebauter Feld- und Waldweg geplant. Auf eine Fußweganbindung nach Norden zwischen den Parzellen 14 und 15 wird verzichtet. Der Anteil versiegelter Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebietes wird durch die Umplanungen im Rahmen des Deckblattes 1 leicht reduziert.

Das Plangebiet stellt sich von der Topographie als leicht von Osten nach Westen hängiges Gelände dar. Von Norden nach Süden fällt das Gelände nur sehr leicht ab.

Südlich und westlich grenzt der Bebauungsplan „Johannesbrunn – Pelzgarten“ an den Planungsbereich des Deckblattes an. Im Osten schirmt eine bestehende Hecke, welche auf die gesamte Ausdehnung des Bebauungsplanes verlängert werden soll, von der angrenzenden Kreisstraße KR LA 3 ab. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Im Flächennutzungsplan ist der Flächenbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Die Grundkonzeption des Baugebietes bleibt trotz der beabsichtigten Änderung im Wesentlichen bestehen. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

2. Bauliche Nutzung und Baugestaltung

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll so, wie es der Bebauungsplan „Johannesbrunn – Pelzgarten“ vorgibt, auch für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan gelten.

2.2 Bauweise, Baukörper

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen auch für das Deckblatt Nr. 1 gelten. Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer, bei Nebengebäuden auch begrünte Flachdächer.

2.4. Erschließung

Die Erschließung sämtlicher Parzellen erfolgt über die Bürgermeister-Pramps-Straße. Diese erhält einen Stich nach Osten mit Wendehammer am Ende und erschließt so auch die Parzellen 22, 23 und 24. Auf eine Erschließungsstraße parallel zur Kreisstraße kann damit verzichtet werden. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Feldweg wird bis zum Anschluss im Norden verlängert.

3. Eingriffsregelung

Der Planungsumgriff des Deckblattes wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Im Osten der Planungsfläche befindet sich eine zu erhaltene Hecke. Baurecht besteht für die Fläche bereits seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Johannesbrunn – Pelzgarten“ im Jahr 2001.

Über das Deckblatt ergibt sich im Ergebnis keine Verstärkung des Eingriffes in Natur und Landschaft. Im Gegenteil, durch die Reduzierung der Verkehrsflächen im Osten wird insgesamt weniger Fläche versiegelt. Die Dichte der vorgeschlagenen Bebauung bleibt unverändert. Auf eine detaillierte Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden wird deshalb verzichtet.

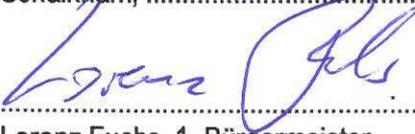
Planfertiger:

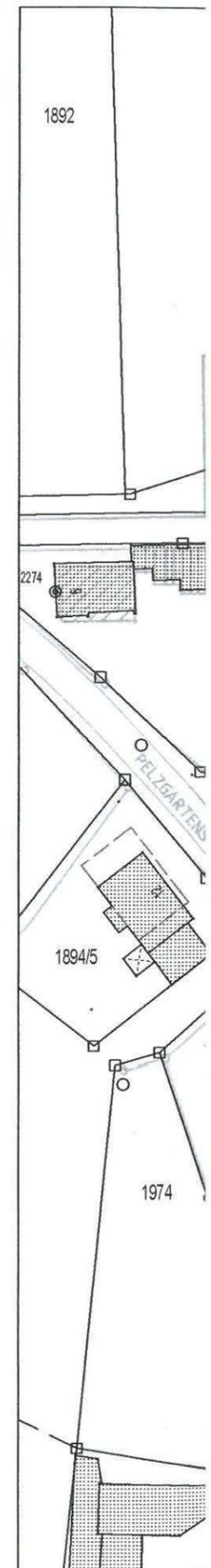
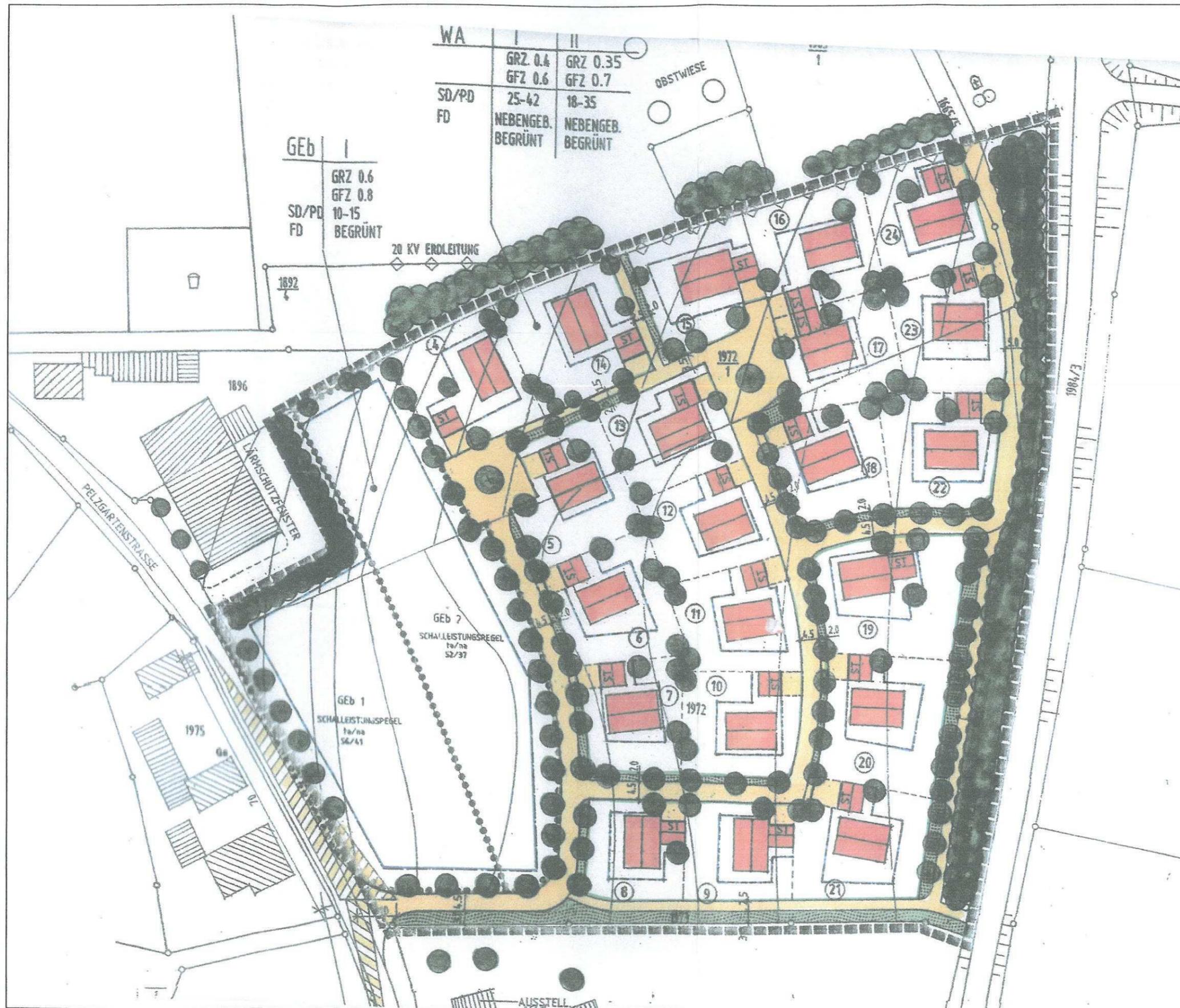
Gangkofen, 28.07.2011


.....
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Schalkham, 05.03.2012


.....
Lorenz Fuchs, 1. Bürgermeister



Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
 "Johannesbrunn - Pelzgarten", inkraftgetreten am 20.06.2001

Bebauungs

Gemeinde Schalkham
Bebauungsplan – Deckblatt 1, „Johannesbrunn - Pelzgarten“ - Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.09.2010 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 1 zum Bebauungsplan „Johannesbrunn – Pelzgarten“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2010 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 06.05.2011 bis einschließlich 17.06.2011 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.05.2011 bis einschließlich 17.06.2011 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 1 wurde in der Fassung vom 28.01.2011 mit Begründung in der Zeit vom 01.12.2011 bis einschließlich 05.01.12 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

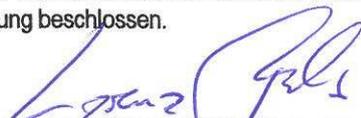
5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2011 bis einschließlich 05.01.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Schalkham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 31.01.2012 das Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 28.01.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gerzen, den 05.03.2012

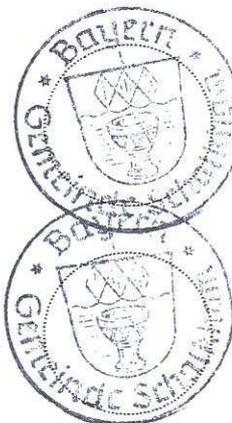

 Lorenz Fuchs, 1. Bürgermeister



7. Genehmigung

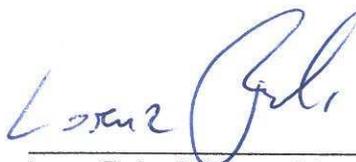
Das Landratsamt Landshut hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 02.04.2012 AZ 6102-S-101-01 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Siegel Genehmigungsbehörde



8. Ausgefertigt

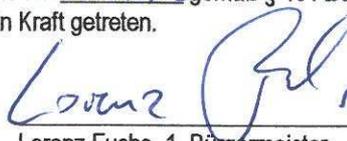
Gerzen, den 10.04.2012


 Lorenz Fuchs, 1. Bürgermeister

9. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 10.04.12 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.04.12 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gerzen, den 10.05.2012


 Lorenz Fuchs, 1. Bürgermeister

