

-Endausfertigung 17.03.2016- -

Bebauungsplan „Preming Nord-Ost“, Änderung durch Deckblatt Nr. 2

Lageplan:

Die als Anlage beigefügten Lagepläne (Bebauungsplan Bestand 15.01.2016, Maßstab 1:1000 sowie Bebauungsplan Fortschreibung 15.01.2016, 1:1000) sind Bestandteil der Satzung.

1. Änderung durch Deckblatt Nr. 2 (vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Geltungsbereich für das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Preming Nord-Ost“ ist ausschließlich die Parzelle 18.

Die sonstigen planlichen Festsetzungen sowie sonstige Festsetzungen und Darstellungen und die textlichen Festsetzungen mit Begründung und Erläuterung des ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

2. Änderung der planlichen und textlichen Festsetzungen:

a) Zu Punkt 5.3: Gestaltung der baulichen Anlagen / Wandhöhe

Bestand: Die maximale Wandhöhe gemäß Art. 6 Abst. 4 Satz 2 BayBO beträgt 7,0m über Urgelände.

Änderung: Die maximale Wandhöhe gemäß Art. 6 Abst. 4 Satz 2 BayBO, für Parzelle 18 beträgt 7,70m über Urgelände (nur im Südosten!) Siehe auch Begründung zu Punkt 5.3;

b) Baugrenzen:

Bestand: Die westliche Baugrenze bei Parzelle 18 ist mit 5m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Änderung: Die westliche Baugrenze bei Parzelle 18 wird mit 3m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Zudem ist der Standort der Doppelgarage für Parzelle 18 im westlichen Bereich nun innerhalb der Baugrenzen dargestellt (auch planlich festgesetzt);

3. Inhalt und Begründung der Änderungen

Zu Punkt 5.3: Gestaltung der baulichen Anlagen / Wandhöhe

Aufgrund des stark nach Südosten abfallenden Geländes wird die Wandhöhe an der Südost-Ecke des Wohnhauses nicht eingehalten. An den übrigen drei Wohnhaus-Eckpunkten wird die derzeit gültige Wandhöhe von 7,00m jedoch eingehalten. Nachdem für das Wohnhaus eine sehr flache Dachneigung von ca. 16° gewählt wird und dadurch das Erscheinungsbild eher zurückhaltend gestaltet wird, ist die Überschreitung der Wandhöhe um 70cm städtebaulich vertretbar. Für die umliegende Bebauung entstehen dadurch keinerlei Beeinträchtigungen.

Baugrenzen:

Bei der Parzelle 18 handelt es sich um eine sehr kleine Grundstücksgröße, welche zudem eine Randlage im Bebauungsplan einnimmt. Das Gelände ist in Richtung Südosten stark abfallend. Die Platzierung der Garage an der östlichen Grundstücksgrenze mit geeigneter Zufahrt, unter Einhaltung der geforderten mittleren Wandhöhen lt. BayBO Art. 6, ist demnach nicht durchführbar (zu steile Neigung der Zufahrtsstraße zur Garage). Der neue Standort der Doppelgarage ist nun auf der Westseite vorgesehen.

Für die umliegende Nachbarbebauung entstehen dadurch keinerlei Beeinträchtigungen. Auch aus städtebaulicher Sicht ist der neue Standort vertretbar.

Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Baugrund um ein sehr kleines Grundstück in Randlage mit einem verhältnismäßig kleinen Baufenster im Vergleich zu den restlichen Parzellen. Folglich wird das Baufenster in Richtung Westen um 2m vergrößert.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

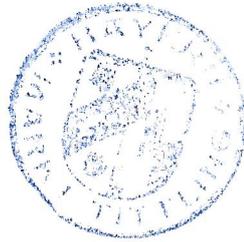
Im Rahmen dieser Deckblattänderung des bestehenden Bebauungsplanes, besteht keine Notwendigkeit zur Ergreifung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Änderungen zu den Punkten 3 und 5.3 haben keinen Einfluss auf naturschutzrechtliche Belange. Die Verschiebung der Baugrenzen ist aufgrund der kleinen Größe des Grundstücks ist vertretbar, und stellt keine größere Beeinträchtigung zu den planlichen Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplans dar.

Tittling, 23.03.2016.



Josef Artmann
2. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

-Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

1.Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1, Abs. 4 BauGB)

Der Marktgemeinderat Tittling hat in seiner Sitzung vom **26.01.2016** die Änderung des Bebauungsplanes „Preming Nord/Ost“, Deckblatt Nr. 2 beschlossen und die Verwaltung beauftragt, das erforderliche Verfahren durchzuführen. Der Änderungsbeschluss wurde am **04.02.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

2.Auslegung im vereinfachten Verfahren (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, jeweils in der Fassung vom **15.01.2016**, erfolgte in der Zeit vom **12.02.2016 – 14.03.2016**. Dies wurde am **04.02.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

3. Abwägungsvorgang/Satzungsbeschluss:

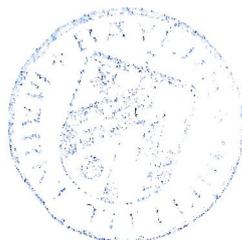
Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Marktgemeinderates Tittling vom **17.03.2016**.

Der Marktgemeinderat Tittling hat in der Sitzung vom **17.03.2016**, das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Preming Nord-Ost“ in der Fassung vom **17.03.2016** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Tittling, den 18.03.2016

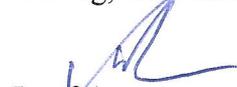


Josef Artmann
2.Bürgermeister
Markt Tittling

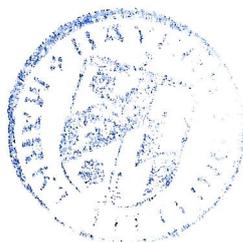


4.Ausgefertigt

Tittling, den 23.03.2016



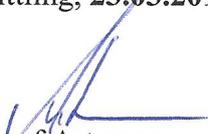
Josef Artmann
2.Bürgermeister
Markt Tittling

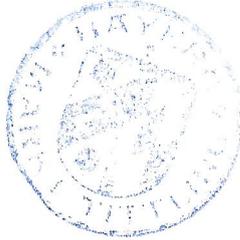


5. Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss wurde am **23.03.2016**. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Tittling, **23.03.2016**


Josef Artmann
2. Bürgermeister
Markt Tittling





BESTAND
BEBAUUNGSPLAN "PREMING NORD-OST"
MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN
DECKBLATTÄNDERUNG NR. 2
 LAGEPLAN M 1/1000 15/01/2016

HOMOLKA ARCHITEKTUR
 RAMONA HOMOLKA
 DIPL. ING. (FH), ARCHITEKTIN
 ENGLBURGER STR. 46
 94 104 TITTLING



ENTWURF
BEBAUUNGSPLAN "PREMING NORD-OST"
MIT INTEGR. GRÜNORDNUNGSPLAN
DECKBLATTÄNDERUNG NR. 2
 LAGEPLAN M 1/1000 15/01/2016

HOMOLKA ARCHITEKTUR
 RAMONA HOMOLKA
 DIPL. ING. (FH), ARCHITEKTIN
 ENGLBURGER STR. 46
 94 104 TITTLING