

Präambel

Die Marktgemeinde Bad Birnbach erlässt aufgrund des § 10 i.V.m. §§ 1, 2, 3, 4, 6 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) v. 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 3 G v. 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert d. Art. 2 G v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) v. 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert d. G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 372) und des Art. 23 Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bek. V. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert d. Art. 17a Abs. 2 G v. 13.12.2016 (GVBl. S. 335) diese Bebauungsplanänderung als **Satzung**.

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 11-15 BauNVO

Das Bauland wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Bad Birnbach Nord“ als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Wohnhäuser mit den dazugehörigen Nebengebäuden zulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 3 BauGB
§§ 16 – 21 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse II = Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ = 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,7

Nutzungsschablone		Erläuterung	
WA	II	Gebietskategorie	Anzahl der Vollgeschosse
0,4	0,7	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
o	SD	Bauweise offene Bauweise	Dachform Satteldach

1.3 BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 – 23 BauNVO

- Offene Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (siehe auch § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze mit den nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksflächen
- Zu den seitlichen Grundstücksflächen sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der BayBO einzuhalten
- Hauptfirsrichtung

1.4 FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB
Art. 81 BayBO

- Dächer Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° + 4°
- Bauhöhe bei zwei Vollgeschossen Wandhöhe max. 6,50 Meter ab gewachsenem Gelände talseits

1.5 GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Mindestgrößen 675 m² bei Einzelhäusern
350 m² bei Doppelhaushälften

1.6 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

St

Flächen für Stellplätze und Garagen mit Zufahrt als Stauraum

Die Garagen- und Stellplatzzufahrt muss mindestens 5 Meter tief sein, damit diese als Stauraum für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.
Die Einfriedung dieses Stauraums ist nicht zulässig.
Gemäß der gültigen Stellplatzsatzung sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze nachzuweisen, ebenso für alle weitere Wohneinheiten. Eine Unterscheidung zwischen erster und zweiter Wohneinheit gibt es nicht.

1.7 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

-70.0-

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge

Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

1.8 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Private Grün- bzw. Freifläche

Private Grün- bzw. Freifläche

1.9 GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB

Pflanzung Einzelbaum mit Pflanzverpflichtung im privaten Bereich (alternativ: Pflanzung Obstbaum – Halbstamm)

Pflanzung Einzelbaum mit Pflanzverpflichtung im privaten Bereich (alternativ: Pflanzung Obstbaum – Halbstamm)

einreihige Strauchbepflanzung im privaten Bereich mit Pflanzverpflichtung

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft dürfen nur einheimische Arten bzw. Obstbäume gepflanzt werden. Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans

Bei der Bebauung ist auf eine möglichst geringe Flächenversiegelung zu achten. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

2.1 SCHALLSCHUTZ

- Keine Änderung zum derzeit gültigen Bebauungsplan -

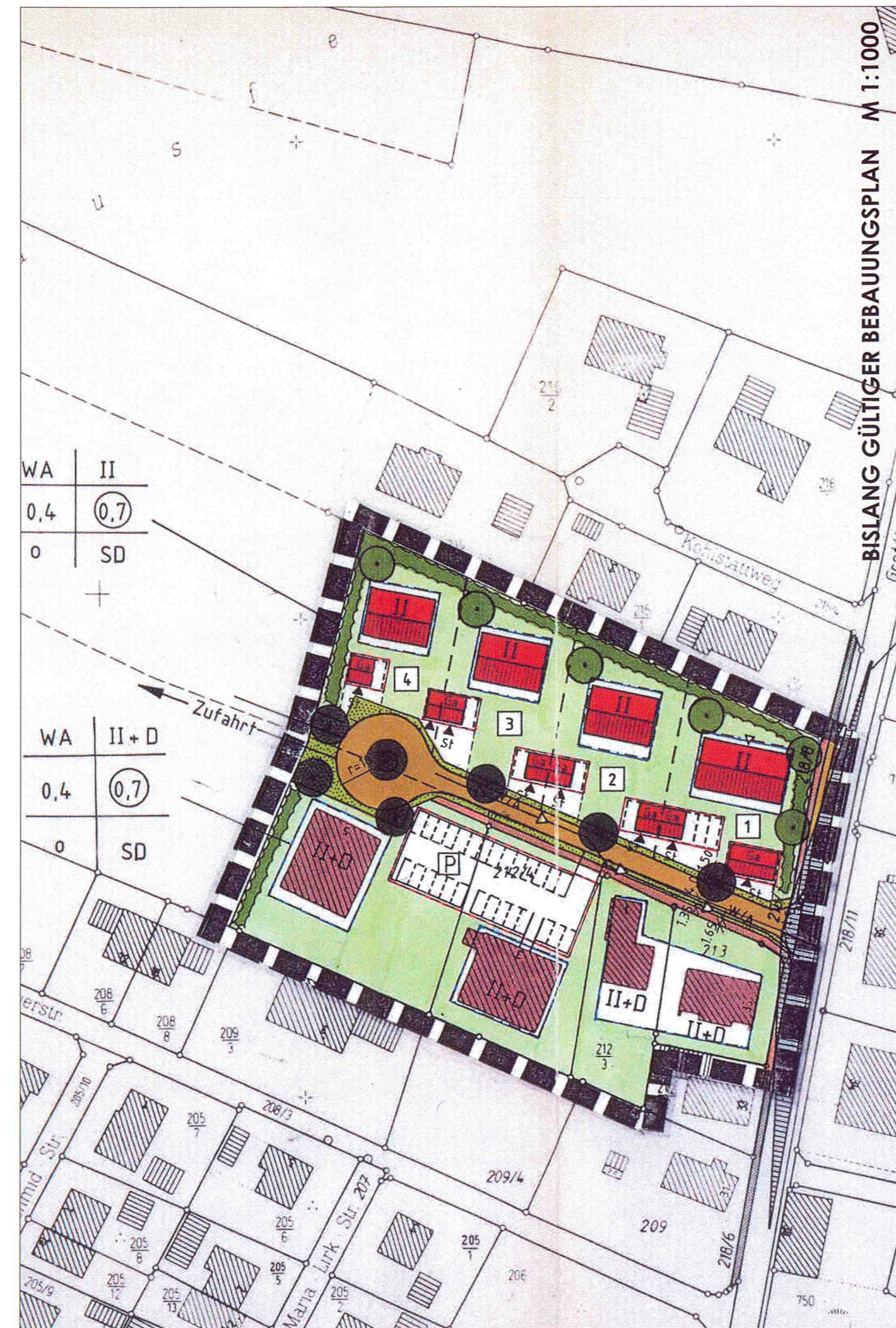
2.2 PLANZEICHERN UND HINWEISE

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Parzellennummerierung



VERFAHREN

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2022 die Änderung des Bebauungsplans "Bad Birnbach Nord" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.09.2022 bis 28.10.2022 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2022 bis 28.10.2022 beteiligt.

4. Die Marktgemeinde Bad Birnbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.11.2022 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.11.2022 als Satzung beschlossen.

Bad Birnbach, 25. 11. 22



Dagmar Feicht, Erste Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit als Satzungsfertigung in der Fassung vom 15.11.2022 ausgefertigt.
Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Bad Birnbach, 28. 11. 22



Dagmar Feicht, Erste Bürgermeisterin

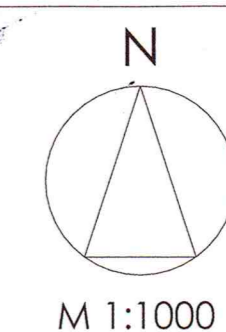
INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 06. 12. 22 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung des Bebauungsplans ist damit wirksam in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Bad Birnbach, 06. 12. 22



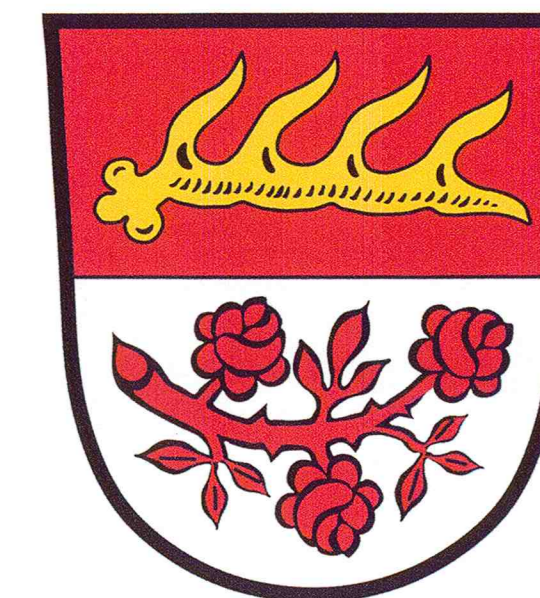
Dagmar Feicht, Erste Bürgermeisterin



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "BAD BIRNBACH NORD"

- beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB -

MARKT BAD BIRNBACH
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Bad Birnbach,
02.08.2022

Geändert:
15.11.2022

Architekt

BAUART GmbH
Architekten + Stadtplaner

Garlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

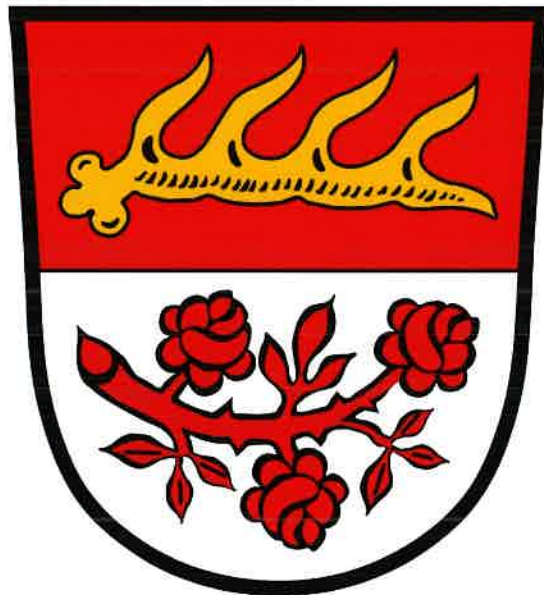
Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "BAD BIRNBACH NORD"

- beschleunigtes Verfahren nach §13 a BauGB -

MARKT BAD BIRNBACH
LANDKREIS ROTTAL-INN
REG.BEZIRK NIEDERBAYERN



Bad Birnbach,
02.08.2022

Geändert:

15. 11. 22

Architekt

BAUART GmbH

Architekten + Stadtplaner

Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen
Tel.: 08561-98419-0

Fax: 08561-9841920
info@bauart-architektur.de
www.bauart-architektur.de

Markt Bad Birnbach

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „BAD BIRNBACH NORD“

Begründung

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans liegt am nördlichen Ortsrand von Bad Birnbach an der Grotthamer Straße zwischen Kohlstattweg und Haarhausweg. Er umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 214, Gemarkung Birnbach, und hat eine Fläche von ca. 4.087 m².

1.2 Beschreibung des Gebietes

Das Grundstück ist im Süden, Osten und Norden von bestehender Bebauung umgeben. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. Eine Änderung oder redaktionelle Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Anlass und Umfang der Änderungen

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist im derzeit gültigen Bebauungsplan in vier Parzellen für Wohnbebauung aufgeteilt. Die daraus resultierenden Größen der Baugrundstücke entsprechen nicht mehr den Erfordernissen der heutigen Zeit, sie sind zu groß dimensioniert.

Aufgrund der in den letzten Jahren im Wohnungsbau immer höher werdenden Anforderungen bzgl. Schallschutz und Technik, ergeben sich immer höhere Deckenstärken und Fußbodenaufbauten und somit auch größere Geschosshöhen. Was wiederum zu größeren Wandhöhen führt.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 02.08.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Bad Birnbach Nord“ zu ändern, um die baurechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen.

Folgende Änderungen wurden gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan vorgenommen:

1. Aufteilung des Baugebietes in fünf Parzellen mit Größen zwischen ca. 682 m² und ca. 1.091 m² und damit einhergehender Anpassung der Baugrenzen und der Flächen für Garagen.
2. Die maximal zulässige Wandhöhe wurde aus den vorgenannten Gründen von 6,00 Meter auf 6,50 Meter erhöht.
3. Anpassung der Mindestgrößen der Baugrundstücke auf 675 m² bei Einzelhäusern und 350 m² bei Doppelhaushälften.
4. Wegfall der öffentlichen Grünfläche entlang der Erschließungsstraße und Vergrößerung der Flächen für Stellplätze und Garagen.
5. Vergrößerung der Baufenster in Richtung Norden auf den Mindestabstand von 3,00 Metern zu den nördlichen Nachbarn, was bei einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,50 Metern nach dem neuen Abstandsflächenrecht der BayBO ausreichend ist.
6. Neufestsetzung der erforderlichen Stellplätze auf 2 Stellplätze je Wohneinheit. Eine Unterscheidung zwischen erster und zweiter Wohneinheit gibt es nicht mehr.

4. Verfahren

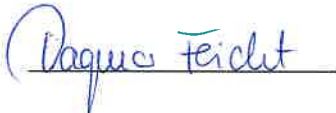
Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

5. Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Bad Birnbach Nord“ setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Plan des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner mit den Planzeichnungen, den Festsetzungen durch Planzeichen und den textlichen Festsetzungen in der Fassung vom ~~02.08.2022~~ **15. 11. 22**
2. Diese Begründung zur Änderung des Bebauungsplans „Bad Birnbach Nord“ des Büros BauArt GmbH Architekten + Stadtplaner in der Fassung vom ~~02.08.2022~~ **15. 11. 22**

Bad Birnbach, 25. 11. 22



Markt Bad Birnbach
Erste Bürgermeisterin
Dagmar Feicht
Neuer Marktplatz 1
84364 Bad Birnbach



BauArt GmbH
Architekten + Stadtplaner
Gartlbergstraße 1
84347 Pfarrkirchen