

Änderung der textlichen Festsetzungen, hier § 8 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

§ 8 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

(1) Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Zeldächer (ZD), rot / naturrot
zulässige Dachneigung bei 1 bzw. 2 Geschossen (E / E + I): bei SD 19° - 27°, bei WD, ZD 19° - 22°
zulässige Dachneigung bei 2 Geschossen (E + D): nur SD 19° - 35°, kein WD oder ZD!
zulässige Dachneigung bei Anbauten: PD 7° - 19° Blech- und Glasdeckung

(2) Dachaufbauten

Dachgauben und Quergiebel sind nicht zulässig.
Es sind nur in bzw. auf der Dachfläche liegende, geschlossene und rechteckförmig ausgebildete Solarflächen / Photovoltaikanlagen zulässig, dh. ohne abgetreppte Ränder, ohne Vor- oder Rücksprünge und ohne Einschnitte und Lücken. Eine Aufständigung ist nicht zulässig.
Mehrere Einzelanlagen sind in Rechteckform zusammenzufassen.
Pro Dachfläche sind max. zwei gleich große Einzelflächen zulässig.
Zusätzliche Einzelplatten zu den zulässigen Solar- bzw. Photovoltaikflächen sind nicht zulässig.

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(4) Dachverglasungen

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig.
Randabstand zum Ortgang mind. 3 m, max. 2 Stück pro Dachseite

Begründung

Die Marktgemeinde Bad Birnbach ist seit der Etablierung als Kurbad vor mehr als vier Jahrzehnten darum bemüht, die Ortsgestaltung qualitativ, "ländlich" und letztlich Image-fördernd zu halten. Dies betrifft den historischen Ortskern, natürlich den Kurbereich und auch die Siedlungserweiterungen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Golfblick" westlich des Altortes auf einer freien Hügelkuppe wurden auch auf diese grundlegende Zielsetzung einer ländlichen Entwicklung ausgerichtet, hier also auf eine möglichst ruhige und eben für Bad Birnbach charakteristische Dachlandschaft mit roten Ziegeldächern, hergeleitet aus der historischen Hauslandschaft bzw. Dachlandschaft. Aufgrund der Einsehbarkeit dieser Wohnbausiedlung auf der ehemals freien Hügelkuppe im Anschluss an Wohnbausiedlungen früherer Jahrzehnte sind alle Festsetzungen in besonderer Weise auf diese Einsehbarkeit abgestellt, unter Berücksichtigung eines angemessenen Planungsspielraumes für die Bauwerber.

Diese Festsetzung liegen allen Bauwerbern, Planern und auch Ausführenden im Bebauungsplan vor und bilden die Grundlage für jedes Bauprojekt.

Gleichwohl kann und will sich die Marktgemeinde neuen Anforderungen zeitgemäßer und moderner Energiegewinnung, hier Solaranlagen auf Dächern, nicht verschließen, will aber die Gestaltung und Integration von Solaranlagen auf diesen neuen Dächern in sich und vor allem abgestellt auf die Fernwirkung dieser Dachlandschaft angemessen regeln.

Die Festsetzungen gelten für alle zugelassene Dachformen. Die Planung und Umsetzung von Solaranlagen setzt bei allen zulässigen Dachformen eine Auseinandersetzung der Zielsetzung einer qualitativ vollen Dachgestaltung voraus.

Grundsätzlich wurde in den Entwicklungskonzepten des Marktes Bad Birnbach von 1978, 1988 und zuletzt mit der Fortschreibung der Gutachten im Jahre 2012 der ursprüngliche Siedlungsrand der Faßsiedlung als abschließender Ortsrand im nordwestlichen Bereich Bad Birnbachs definiert. Im Rahmen der geplanten Siedlungserweiterung in Richtung des sensiblen Kuppenbereichs und der Aufstellung des Bebauungsplanes "Golfblick" wurde unter anderem von den Fachbehörden deutlich gemacht, dass eine Ausweisung von Bauparzellen im landschaftlich sensiblen Bereich oberhalb der bestehenden Siedlung nur im Rahmen eines schlüssigen architektonischen Gesamtkonzeptes erfolgen kann. Ein verträglich, ruhiger Übergang zur Landschaft ist zu gewährleisten.

Als wesentliches und dieser Zielsetzung folgendes Gestaltungselement der neuen Siedlung ist eine charakteristische und möglichst ruhige Dachlandschaft zu sehen. Dies soll erreicht werden mit einer guten Dachgestaltung mit einheitlicher Dacheindeckung (Ziegel rot) und geordneter Gestaltung von PV- und Solaranlagen. Die Errichtung einer PV- bzw. Solaranlage unter Einhaltung der Festsetzungen ist möglich und wird auch im Rahmen einer nachhaltigen Energieerzeugung befürwortet; es besteht keine Größenbeschränkung. Störende Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind jedoch ausgeschlossen. PV- und Solaranlagen sind ausschließlich in der Fläche liegend mit geschossener Rechteckform zulässig. Dies schließt abgestufte und abgetreppte Ränder und Aufständigungen aus.

BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN WA " Golfblick " Deckblattänderung DB 1

GEMEINDE: Bad Birnbach
LANDKREIS: Rottal - Inn
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 24.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung DB 1 in der Fassung vom 24.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2023 bis 21.08.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf der Deckblattänderung DB 1 in der Fassung vom 24.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.07.2023 bis 21.08.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde Bad Birnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 13.09.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Bad Birnbach

Dagmar Feicht
1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht



7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ~~13.09.~~ 13.10. 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

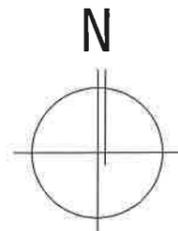
Markt Bad Birnbach

Dagmar Feicht
1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht



WENZL BDA
ARCHITEKTEN
KALVARIENBERG 2
94152 NEUMARKT AM INN
TELEFON 09403/91090-0
www.wenzl-architekten.de
info@wenzl-architekten.de

Vorentwurf	
Entwurf	24.04.2023
Endfassung	13.09.2023



MASSTAB
1/1000