

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse
 max. 2 Vollgeschosse zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze: Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Baufläche für private Stellplätze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen

Einfahrt Garagen/ Carports

Einfahrt/ Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Einzelgehölz - geplant

Gehölzgruppe (Baum -/ Strauchpflanzung) - geplant

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

Geplante Bebauung
 Mittelstrich = Firstrichtung

Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 Hausgartennutzung

GA/CP/NG Garagen/ Carports/ Nebengebäude

St Stellplätze

9 Parzellennummer (Beispiel)

1.181 m² Parzellengröße (Beispiel)

Bezugspunkt Höhenlage baulicher Anlagen
 Der Bezugspunkt zur Definition der Höhenlage ist jeweils an der Grundstücksgrenze mittig innerhalb der privaten Verkehrsflächen zu wählen.

Immissionsbegrenzungslinien
 Abgaben gemäß schalltechnischem Gutachten

PLANLICHE HINWEISE

117 Flurnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Flurstücksgrenze - aufzuheben

Baubestand

Geplante Bebauung im Zuge des BBP/ GOP „Zum Billing II“

Nebengebäude – Planung im Zuge des BBP/ GOP „Zum Billing II“

Höhenlinie

Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung (RRB)
 Ausführung als offenes Graben- Muldensystem

BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**
 Die Gemeinde Wildenberg hat in der Sitzung vom 25.09.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Zum Billing II“ durch die Aufstellung des Deckblatts 01 zu ändern.
- VERANLASSUNG**
 Auf Fl.-Nr. 114/4 und 116/43, Gemarkung Wildenberg sollen ein Einfamilienhaus sowie ein Nebengebäude mit Stellplätzen und Lagerflächen errichtet werden. Hierzu soll ein Mischgebiet ausgewiesen sowie textliche und planliche Änderungen für den Bereich vorgenommen werden. Da der aktuelle Bebauungsplan diese Belange nicht abdeckt, ist eine Änderung durch Deckblatt 01 nötig.
- DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN**
 Die Änderungen der textlichen Festsetzungen umfassen die Ziffer 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG, 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG sowie 7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN. Darüber hinaus umfassen die Änderungen auch die planlichen Festsetzungen u.a. Baugrenzen des Änderungsbereiches.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**
 Ungeachtet der vorliegenden redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzungen Ziffer 1, 2 und 7 sowie den planlichen Festsetzungen, verbleiben alle weiteren Bestandteile des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Zum Billing II“ unberührt. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt trotz der Änderungen durch Deckblatt 01 erhalten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planungsaussagen in der Begründung unberührt.
- VERFAHRENSHINWEISE**
 Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
 Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden weder die Grundzüge der Planung berührt, noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Allgemein kann im Verfahren nach § 13a BauGB von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Begründung, die textlichen Festsetzungen und die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Zum Billing II“ unberührt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzungen:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche

Nutzung	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
MI	max. 0,4	max. 0,6
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 81 BAYBO)**
 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen
 7.1.1 Zubehöranlage n - Garagen/ Carports/ Nebenanlagen
 Dachform: Satteldach (SD)/ Pultdach (PD)/ Flachdach (FD)
 Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
 Dachneigung: max. 45°
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; bei PD/ FD auch Blechdeckung in Kupfer/ Titanzink/ Edelstahl/ Gründach; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m bei FD unzulässig
 Dachaufbauten: unzulässig;
- Betriebs-/ Büro- und Wohngebäude**
 Dachform: Satteldach (SD), auch höhenversetzt/ Walmdach (WD)/ Zeltdach (ZD)
 Dachneigung: 25 - 50°
 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine, rot-rotbraun-anthrazit-grau; Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zulässig;
 Dachüberstand: Ortgang und Traufe max. 1,00 m
 Dachaufbauten: zulässig als Giebel- oder Schleppegäuben in Form von Einzelgäuben; aneinandergereihte Dachgauben, turmartige Dachaufbauten sowie Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig;
 Zwerchgiebel/ Standgiebel: zulässig; Breite: max. 1/3 der Gebäuelänge

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Begründung, die textlichen Festsetzungen und die textlichen Hinweise des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Zum Billing II“ unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Zum Billing II“ durch Deckblatt 01 erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
- Aufstellungsbeschluss**
 Die Gemeinde Wildenberg hat in der Sitzung vom 03.07.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Zum Billing II“ durch Deckblatt 01 beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.09.2019 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
 - Beteiligung der Öffentlichkeit**
 Der Entwurf des Deckblattes 01 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Zu dem Entwurf des Deckblattes 01 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
 - Satzungsbeschluss**
 Die Gemeinde Wildenberg hat mit Beschluss vom _____ das Deckblatt 01 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
 Gemeinde Wildenberg, den _____
 1. Bürgermeisterin
 - Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.**
 Gemeinde Wildenberg, den _____
 1. Bürgermeisterin
 - Inkrafttreten**
 Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt 01 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt des Bebauungsplanes 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 Deckblatt 01 des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan 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.
 Gemeinde Wildenberg, den _____
 1. Bürgermeisterin

B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

ZUM BILLING II DECKBLATT 01

GEMEINDE WILDENBERG
 LANDKREIS KSELHEIM
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:
 Die Gemeinde Wildenberg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1507) dieses Deckblatt 01 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Zum Billing II“ als S a t z u n g.

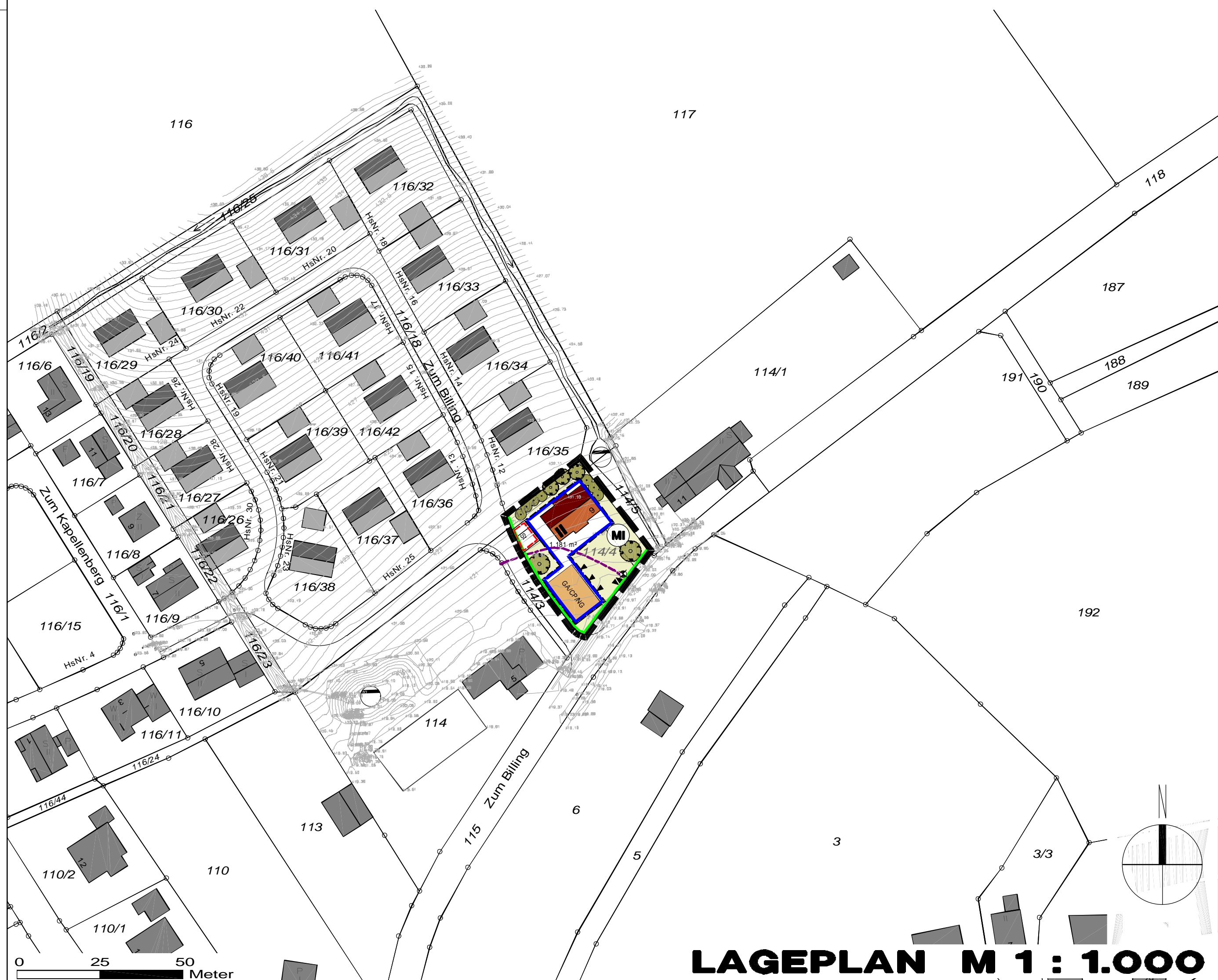
§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich
 Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. vom _____ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

§ 2 - Bestandteil der Satzung
 Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

§ 3 - Inkrafttreten
 Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	K o m P l a n Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshtut Fon 0871 974087-0 Fax 0871 974087-29 Mail: info@komplan-landshtut.de Dipl. Ing. (FH) D. Maroski Landschaftsarchitektin F. Bauer
Planungsträger	VG Siegenburg Gemeinde Wildenberg Marienplatz 13 93359 Siegenburg
Maßstab	Lageplan 1:1.000
Stand	25.09.2019 – Vorentwurf Sitzungsvorlage

Bearbeitung	Sept. 2019	SE
Geändert Anlass		
§ 3 Abs. 2 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	19-1161_BBP_D	



LAGEPLAN M 1 : 1.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.