



## **Gemeinde Zangberg**

### **Titel :**

**Änderung des Bebauungsplanes 002 : „Unteres Feld II“ durch Deckblatt Nr. 3**

### **Bereich :**

**Grundstück Fl. Nr. 190 / 105**

### **Bauherr :**

**Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Gemeinde Zangberg**

### **Textteil :**

**Textliche Festsetzungen / Hinweise / Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes 002 : „Unteres Feld II“ durch Deckblatt Nr. 3 der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Gemeinde Zangberg**

**Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:**

- 1. Textliche Festsetzungen**
- 2. Planzeichnung M 1 : 1000**
- 3. Begründung zum Bebauungsplan**

**Ingenieur- und Architekturbüro Elger, Zelger Berg 16, 84539 Zangberg**

Präambel:

Die Gemeinde Zangberg erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S 1548), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24.07.2012 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als

**S a t z u n g.**

# 1

## Textliche Festsetzungen

Neue und ergänzende Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

### 1.1



#### Grenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Grenze des Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes 002“Unteres Feld II“ durch Deckblatt Nr. 3 auf der Flurnummer 190/105.

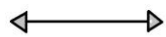
### 1.2

#### Änderungen

Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen von Text und Planzeichen beziehen sich auf die Flurnummer 190/105.

#### 1.2.1

Fristrichtung



Änderung der Festsetzung

##### 0.3.1 Fristrichtung

des bestehenden B-Planes zu:

Die Fristrichtung für Wohngebäude, Zwischenbauten, Garagen und Carports in Ost-West Richtung ist zulässig.

#### 1.2.2

Gebäude

Änderung der Festsetzung

0.6 Gebäude des bestehenden B-Planes zu:

Traufe: Der Dachüberstand an der Traufe der Wohngebäudes wird mit max. 1,00 m festgesetzt.

Ortgang: Der überstand am Ortgang des Wohngebäudes wird mit max. 1,20 m festgesetzt.

Ein Quergiebel, mit mittigem First, einem Dachüberstand an der Traufe von max. 1,00 m und an Ortgängen von max. 0,60 m sind zulässig. Die Wandhöhe des Quergiebels wird mit max. 5,00 m talseitig ab Oberkante Gelände festgesetzt.

#### 1.2.3

Garagen und Nebengebäude

Änderung der Festsetzung

##### 0.5. Garagen und Nebengebäude

des bestehenden B-Planes zu:

Wandhöhe allseitig 3,00 m. Dachüberstand an Ortgang- und Traufe max. 60 cm. Max. Dachüberstand giebelseitig und grenzseitig mit Ortgangziegel bzw. Ortgangeinblechung.

Die Dachneigung von Garagen und Hauptgebäuden kann unterschiedlich innerhalb der Dachneigung von 23°- 28°ausgeführt werden.

### 1.3

Stützmauern und Hangterrassierungen

Stützmauern und Hangterrassierungen sind statisch und gestalterisch so auszuführen, dass eine bautechnische Beeinträchtigung

(Nachrutschen von Hangflächen ) der Nachbargrundstücke ausgeschlossen ist

und das Grundstück in angemessenem Maß in der Hangneigung terrassiert wird.

**1.4**

Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit seinen Änderungen

Im Übrigen behalten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes mit seinen Änderungen, die nicht durch diese Änderung neu aufgestellt oder geändert wurden, ihren Bestand.

Aufgestellt am  
Geändert am :

15.12.2014

Unterschrift:  
Entwurfsverfasser  
Dipl.Ing. FH Thomas Elger  
Zelger Berg 16  
84539 Zangberg

Unterschrift :  
1.Bürgermeisterin  
Frau Irmgard Wagner  
84539 Zangberg

# Verfahrensvermerke

## Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

### **1. Änderungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.11.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 24.11.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 24.11.2014

–Siegel–

gez. ....

Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 15.12.2014 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2014 bis einschließlich 03.02.2015 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, den 04.02.2015

–Siegel–

gez. ....

Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.12.2014 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.12.2014 bis einschließlich 03.02.2015 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 04.02.2015

–Siegel–

gez. ....

Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.02.2015 den Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung, in der Fassung vom 15.12.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 02.03.2015

–Siegel–

gez. ....

Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

## **5. Ausgefertigt:**

Gemeinde Zangberg  
Oberbergkirchen, den 02.03.2015

–Siegel–

gez. ....  
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin

## **6. Bekanntmachung:**

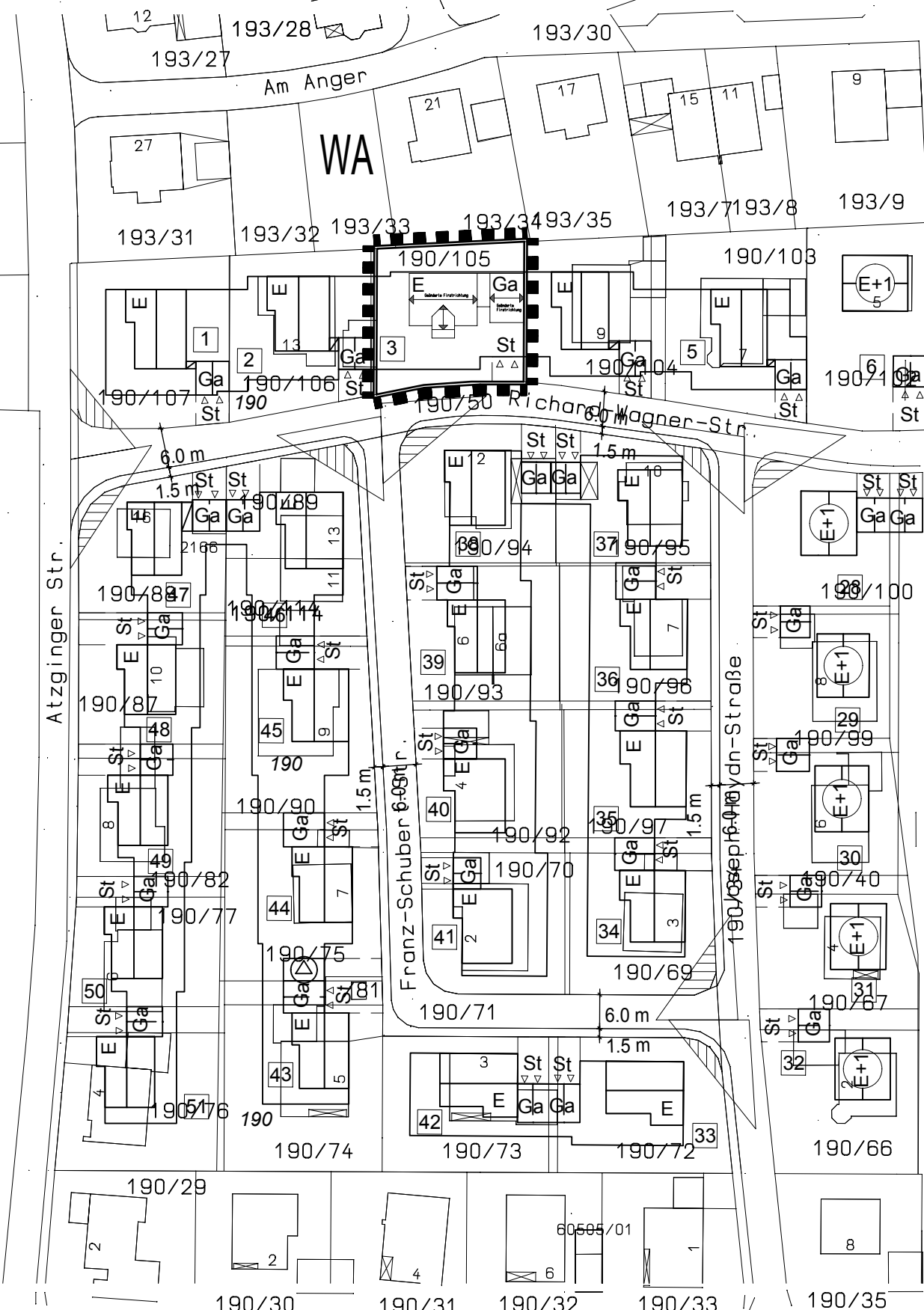
Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 02.03.2015. Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan/die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 03.03.2015

–Siegel–

gez. ....  
Irmgard Wagner, 1. Bürgermeisterin



Bebauungsplan "Unteres Feld II" - Neuplanung - M 1 : 1000  
 mit Geltungsbereich für die Änderung durch Deckblatt Nr. 3  
 auf der Flurnummer 190 / 105

# Begründung

## **zum Bebauungsplan Nr. 002\_3, „Unteres Feld II“, 3. Änderung, der Gemeinde Zangberg .**

### **1. Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgrundstück mit der Fl.Nr. 190/105 befindet sich am westlichen Ortsrand, in einem allgemeinen Wohngebiet der Gemeinde Zangberg. Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 640 m<sup>2</sup>. Das Gelände ist geneigt (Hanglage).

Das Grundstück grenzt im Norden, Osten und Westen an eine bestehende Wohnbebauung. Im Süden grenzt es an die Richard-Wagner-Straße, welche die Erschließungsstraße für das Grundstück mit der Fl.Nr. 190/105 ist. Das allgemeine Wohngebiet mit seinen Erschließungsstraßen kann als ruhige Wohnlage eingestuft werden.

#### **1.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Zangberg ist das Planungsgebiet, in welchem das Baugrundstück Fl. Nr. 190/105 liegt, als allgemeines Wohngebiet gewidmet.

#### **1.3 Landschaftliche Merkmale und vorhandene Gebäudestrukturen innerhalb des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet, in welchem das unbebaute Baugrundstück mit der Fl. Nr. 190/105 liegt, ist bis auf einige wenige Grundstücke fast vollständig mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Das Grundstück befindet sich in einer Nord-Süd gerichteten Hanglage.

#### **1.4 Verkehrswege – Erschließungsstraßen – Leitungen im Planungsgebiet :**

Die verkehrstechnische Erschließung und die Erschließung mit Versorgungsleitungen des unbebauten Grundstückes erfolgt über die Richard-Wagner-Straße.

## **2. Planung**

### **2.1 Voraussetzungen :**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 002, „Unteres Feld“, legt für das unbebaute Grundstück in seinen Festsetzungen die Grundzüge der Bebaubarkeit fest. Einige der Festsetzungen wie die Firstrichtung, Dachneigung, die Trauf- und Dachüberstände der Wohngebäude und Garagen sowie die Zulässigkeit von Quergiebeln schränkt die Gebäudegestaltung in der vorgesehenen Planung des Eigentümers des Grundstückes in Teilbereichen gewissermaßen ein.

Begründet wird der Antrag auf Änderung damit, dass sich das Baugrundstück nicht mehr in seiner Lage am Ortsrand befindet, sich entlang der Richard-Wagner-Straße einige Gebäude mit Firstrichtung in Ost-West befinden, die Gebäude nordseitig im neueren Baugebiet eine deutlich höhere Wandhöhe aufzeigen als im bestehenden Baugebiet und auf den Nachbargrundstücken (z.B. Fl.Nr. 190/104 ) sich bereits an bestehenden Gebäuden einige Quergiebel befinden.

Aufgestellt am, 15.12.2014

Geändert am,

Entwurfsverfasser  
Dipl.Ing. fh Thomas Elger  
Zelger Berg 16  
84539 Zangberg