



GEMEINDE LOHKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 0013_1 STRASSFELD, DECKBLATT NR. 1,

Gemeinde: **Lohkirchen**
Landkreis: **Mühldorf a. Inn**
Regierungsbezirk: **Oberbayern**



Präambel:

Die Gemeinde Lohkirchen 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 22.07.2011 BGBl. I S 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007 zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20.12.2011, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als **S a t z u n g**.

Entwurf vom: 20.10.2012
geändert am:
Fassung vom

Entwurfsverfasser:
Planungsbüro Gerhard Obermaier
Ortsstraße 3 b, 84494 Lohkirchen
Tel. 08637/986300, Fax 08637/986301
gerhard.obermaier@t-online.de

Lohkirchen, den 20.10.2012

VERFAHRENSVERMERKE

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die Bebauungsplan-Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.08.2012 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Oberbergkirchen, den 04.09.2012

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom 20.10.2012 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 in der Zeit vom 29.11.2012 bis einschließlich 02.01.2013 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Oberbergkirchen, den 20.11.2012

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.10.2012 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2012 bis einschließlich 02.01.2013 beteiligt.

Oberbergkirchen, den 20.11.2012

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.01.2013 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.10.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Oberbergkirchen, den 01.02.2013

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

5. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 26.02.2013. Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen, Hofmark 28, 84564 Oberbergkirchen, montags bis freitags von 8.00 Uhr

VERFAHRENSVERMERKE

bis 12.00 Uhr, donnerstags auch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr 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).

Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Oberbergkirchen, den 14.03.2013

–Siegel–

.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeister

6. Übersendung von Ausfertigungen:

Ausfertigungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden an die nachfolgenden Träger öffentlicher Belange übersandt:

- Landratsamt Mühldorf a. Inn
- Vermessungsamt Mühldorf a. Inn (über Landratsamt Mühldorf a. Inn)
- Finanzamt Mühldorf a. Inn

Begründung zum Bebauungsplan Strassfeld, Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Lohkirchen
Landkreis: Mühldorf a. Inn
Regierungsbezirk: Oberbayern

I. Lage

Das Gemeindegebiet von Lohkirchen liegt ca. 11 km nordwestlich der Kreisstadt Mühldorf am Inn im nördlichen Teil des Landkreises Mühldorf. Nach der Regionalplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen ist die Gemeinde Lohkirchen der Region 18 zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt im Westen der Ortschaft Lohkirchen.

Die Gemeinde Lohkirchen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Oberbergkirchen.

II. Baugebietsausweisung

Für die Gemeinde Lohkirchen besteht ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Das Baugebiet ist darin als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO ausgewiesen, was der jetzigen Planung entspricht.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Um den Bedarf an Baugrundstücken decken zu können, hat der Gemeinderat beschlossen, die gekennzeichnete Fläche mit Bauparzellen zu versehen. Geplant ist der Bau von freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die vorgesehene Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt durch eine Erschließungsstraße aus dem bestehenden Baugebiet.

Die Erschließung erfolgt über entsprechend dimensionierte Wohnstraßen. Wegen der exponierten Ortsrandlage wird das Baugebiet speziell zu den Baugebietsrändern bzw. zur freien Landschaft zum Norden und Osten hin partiell eingegrünt, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft herzustellen.

Der Bebauungsplan soll innerhalb seines Geltungsbereiches eine geordnete bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung der Baugrundstücke sicherstellen. Er soll weiterhin die Grundlage für die erforderliche Erschließungskostenbeitragssatzung bilden und die öffentlichen Verkehrsflächen vorbereiten.

Durch diesen Bebauungsplan soll eine geordnete Ortsentwicklung und ein kontinuierliches Wachstum, insbesondere für den örtlichen Bedarf nach den Zielen der Landesplanung sichergestellt werden.

Begründung zum Bebauungsplan Strassfeld, Deckblatt Nr. 1

III.a) Änderungen durch Deckblatt Nr. 3

Die bislang eingereichten Bauanträge und die Anfragen von Bauherrn haben gezeigt, dass mit den bisherigen Festsetzungen die baulichen Möglichkeiten zu sehr eingeschränkt werden. Insbesondere die Parzellen 1 bis 5 fallen deutlich nach Nordosten hin ab. Die Gemeinde entschied sich deshalb, dem Bebauungsplan verbindliche Geländeschnitte beizugeben und die zulässigen Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zu regeln, da ein völliges Verbot unrealistisch wäre. Auch die Textlichen Festsetzungen wurden etwas großzügiger gestaltet.

Planliche Änderungen:

Die planlichen Darstellungen wurden nicht verändert. Es wurden Geländeschnitte für die Parzellen 1 bis 5 ergänzt.

Textliche Änderungen:

Die Textlichen Festsetzungen wurden neu gefasst auf der Grundlage der bisherigen Textlichen Festsetzungen.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- für Grenzgaragen werden teilweise durch die Geländeschnitte höhere Wandhöhen zugelassen.
- Farbe der Dachdeckung wird in roten, rotbraunen grauen und schwarzen Tönen vorgegeben, nicht ausschließlich in naturroten Tönen. Zudem wird für Wintergärten und Terrassenüberdachungen eine Glasdeckung und eine niedrigere Dachneigung zugelassen.
- Die Wandhöhe wurde unter Berücksichtigung des abfallenden Geländes anhand von Geländeschnitten neu festgelegt. Bei den Grenzgaragen wird dadurch die nach Art. 6 Abs. 9 BayBO vorgeschriebene Abstandsfläche nicht eingehalten.

Durch die Neufassung der Textlichen Festsetzungen wird auch erreicht, dass der aktuelle Stand nicht aus Bebauungsplan und Deckblatt zusammengesucht werden muss. Das Arbeiten mit dem Bebauungsplan wird dadurch wesentlich erleichtert.

Änderung im Vereinfachten Verfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Vereinfachten Verfahren, nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

IV. Gelände und Bodenverhältnisse

Das Gebiet steigt von Nordosten nach Südwesten hin an (siehe auch Höhenschichtlinien).

Bodenbeschaffenheit: Nach dem Bodeninformationssystem Bayern - www.bis.bayern.de – handelt es sich bei der neu überplanten Fläche um Braunerde aus (glimmerreichem) schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial.

Über die Tiefe des Grundwassers liegen keine Erkenntnisse vor. Es dürfte oberflächennah aber nicht mit Grundwasser zu rechnen sein. Der beplante Bereich liegt nördlich der Wasserscheide von Isen und Rott (das Regenwasser des Planungsgebietes läuft in Richtung Rott ab).

Begründung zum Bebauungsplan Strassfeld, Deckblatt Nr. 1

Für das geplante Planungsgebiet sind keine Hinweise auf Altlasten bekannt.

V. Straßenbau

Nördlich des Wohngebietes verläuft die Staatstraße 2091. Sollte es für die Verkehrssicherheit auf der St 2091 erforderlich sein, ist die Schaffung einer Linksabbiegespur möglich und in der Planung berücksichtigt.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung

Die Gemeinde Lohkirchen hat eine zentrale Wasserversorgung (Versorgung vom Zweckverband Mettenheimer Gruppe). Der Hochbehälter steht in Solling. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für das Planungsgebiet ist gesichert.

b) Abwasserbeseitigung

Die Ortschaft Lohkirchen ist voll kanalisiert. Die Abwässer werden in der Kläranlage im Südosten der Ortschaft Lohkirchen gereinigt. Der Anschluss erfolgt über einen vorhandenes Kanalrohr in der sich vor dem geplanten Baugebiet befindlichen Erschließungsstraße. Die Entwässerung ist im freien Gefälle möglich.

Das Regenwasser der Parzellen 7 bis 15 wird über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Weihhäusstraße abgeleitet. Das auf den Parzellen 1 bis 6 und 16 anfallende Regenwasser wird in eine Rückhaltemulde in der öffentlichen Grünfläche neben der St 2091 eingeleitet werden. In die gleiche Mulde fließt auch das Regenwasser der St 2091, das bisher (ohne Rückhaltung) in den Bucher Graben abgeleitet wurde. Aus der Rückhaltemulde wird das Regenwasser gedrosselt in den Bucher Graben abgeleitet. Ein (geringer) Teil des Regenwassers versickert bzw. verdunstet.

VII. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist zentral geregelt und erfolgt auf Landkreisebene.

VIII. Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch die E.ON. Zuständig ist die Betriebsstelle Ampfing. Die Anschlüsse der einzelnen Wohngebäude erfolgen durch Erdkabel. Bei der Errichtung der Gebäude sind Kabeleinführungen vorzusehen.

IX. Vorschläge für die künftigen Festsetzungen

siehe Bebauungsplan

X. Voraussichtliche Kosten der Wasserversorgung für die geplante Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der Satzung der Gemeinde berechnet.

Begründung zum Bebauungsplan Strassfeld, Deckblatt Nr. 1

XI. Voraussichtliche Kosten für die Abwasserbeseitigung der geplanten Bebauung

Die Anschlusskosten werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

XII. Finanzierung der Erschließungskosten

Die Erschließungskosten werden über Beiträge finanziert.

XIII. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Lohkirchen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Erweiterung des Ortsbereiches Lohkirchen zu schaffen. Im Anschluss an die bestehende Bebauung werden die Siedlungsstraße und die Weihhäuslstraße nach Westen verlängert. Es wurden 16 neue Bauparzellen geschaffen.

Die neuen Wohngebäude können harmonisch in die Landschaft eingebunden werden. Auf vorhandene ökologisch hochwertige Strukturen wird Rücksicht genommen. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird durch die zur Verfügung gestellte Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

XIV. Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine Umweltprüfung wurde für das Deckblatt nicht vorgenommen (siehe Bebauungsplan Strassfeld).

Lohkirchen, den 20.10.2012
Gemeinde Lohkirchen

Sedlmeier, 1. Bürgermeister