

Markt REISBACH / Vils

TEKTUR / Änderungsantrag zum Deckblatt 12

„Friedberg- Ost / Hofberg-Nord „ – Reisbach

Gemarkung .

Flur-Nr.: 469/2 + 468/2

Antrag vom 27.6.2023

Beschluss vom 4.7.2023



Änderungsantrag

ZU

- 0.1 Bauliche Nutzung
- 3.5 Baugrenzen am östlichen Grundstück
Flur-Nr. 468 / 2

Gottfrieding, den

2023

.....



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Landau a.d.Isar

Marienplatz 5a
94405 Landau a.d.Isar

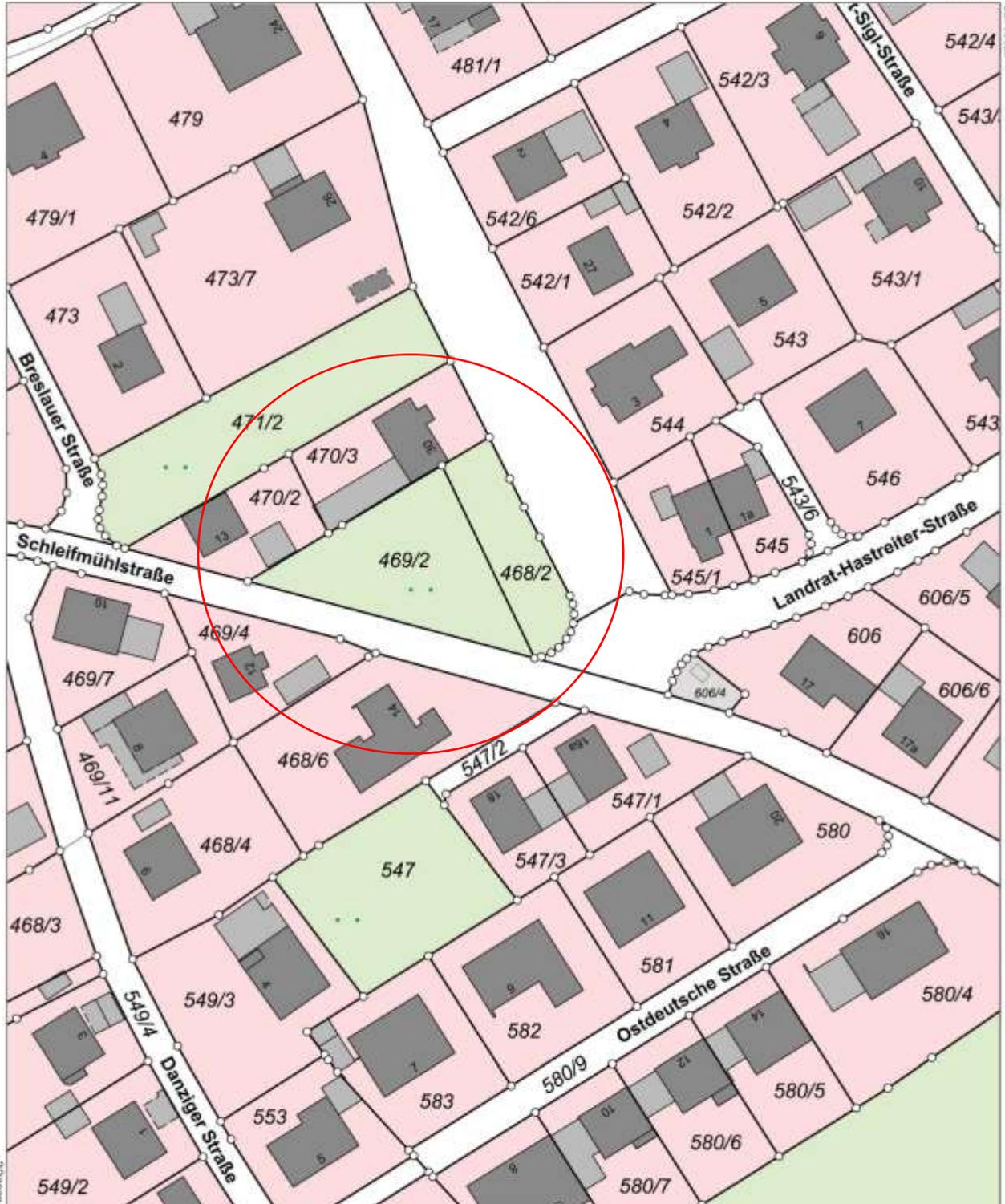
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 03.03.2023

Flurstück: 469/2
Gemarkung: Reisbach

Gemeinde: Markt Reisbach
Landkreis: Dingolfing-Landau
Bezirk: Niederbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



0 5 10 15 20m

Maßstab 1:1.000

Gedruckt am 24.05.2023 14:39

<https://b.bayern.de/TLHCp>

Verantwortlich für den Inhalt: der Herausgeber



B (2)

Textliche Festsetzungen

0.1 Art der Baulichen Nutzung

Grundstück „ OST „
Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten
8 KfZ-Stellplätzen
Nebengebäude

Grundstück „ WEST „
Einfamilienwohnhaus mit einer Wohneinheit
vorgelagerte Doppelgarage mit angefügtem Technikraum
3 KfZ-Stellplätzen

Ansonsten wie Satzung aus 15.07.2016.

3.5 Baugrenzen

Baugrenze § 23 (3) BauNVO

Die Bauräume im Geltungsbereich des Deckblattes vom 15.07.2010 sollen ausgeweitet werden, siehe dazu Höhenentwicklungsplan bzw. Plan zu den Baugrenzen (in ROT dargestellt, für das Grundstück an der Clemens Seidl Straße = sprich Ostseite des Grundstückes mit der Flur. Nr. 468/2

Die Bauräume im Geltungsbereich des geänderten Deckblattes sollen über die Baugrenzenfestsetzung definiert werden.

Je verwirklichte Wohneinheit sind auf dem Grundstück zwei Stellplätze vorzusehen.

Verfahrenshinweise

1. **Änderungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom2023 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost/ Hofberg-Nord mittels Deckblatt Nr. 12 / Tektur – Ergänzung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den2023

.....

Holzleitner Rolf-Peter

1. Bürgermeister

2. **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 12 / Tektur – Ergänzung in der Fassung vom2023 wurde gemäß § 133 Abs, 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom2023 bis2023 öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den2023

.....

Holzleitner Rolf-Peter

1. Bürgermeister

3. **Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom2023 die Änderung des Bebauungsplanes Friedberg-Ost/ Hofberg-Nord gemäß § 10 Abs. 1 BauG B und Art 81 BayBO als Satz g beschlossen.

Reisbach, den 2023

.....

Holzleitner Rolf-Peter

1. Bürgermeister

4. **Genehmigung**

Eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 s. 2 BauGB nicht erforderlich.

Reisbach, den 2023

.....

Holzleitner Rolf-Peter

1. Bürgermeister

5. **Inkrafttreten**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde am2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauG B amtlich bekanntgemacht. Die durchgeführten Änderungen sind damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Reisbach, den2023

.....

Holzleitner Rolf-Peter

1. Bürgermeister

D) Begründung

Das Baugebiet Friedberg Ost - Hofberg Nord ist bis auf einige wenige Parzellen bebaut. Die wenigen verbleibenden privaten Baugrundstücke stehen teilweise (noch) nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Zum aktuellen Stand ist für den Geltungsbereich des vorgesehenen Deckblattes bisher nur wenig faktische Baufläche durch sehr enge Baugrenzen ausgewiesen. Teilweise wurden in der Vergangenheit bereits die Baugrenzen überschreitende Vorhaben im Rahmen von Baugenehmigungen (über Abweichungen) verwirklicht. Die Grundstücke Flurnummern 471/2 und 468/2 Gemarkung Reisbach sind bisher noch unbebaut.

Die Grundstücke Flurnummern 468/2 und 469/2 Gemarkung Reisbach könnten aktuell über einen Investor nachverdichtet werden.

Der Investor beantragt, dass für diese Grundstücke der bestehende Bebauungsplan Friedberg Ost - Hofberg Nord geeignet angepasst wird.

Die beantragte Änderung soll den Bau eines modernen und hochwertigen Einfamilienwohnhauses (einer Wohneinheit) und einem Mehrfamilienwohnhauses (mit vier Wohneinheiten) samt Garagen, Nebengebäude und Stellplätzen ermöglichen.

Auf ausreichend Stellplätze insgesamt 11 incl. Doppelgarage wurde Rechnung getragen.

Die Dachform des Walmdaches soll in das Quartier gestalterisch neu eingefügt werden. Eine Einzelgenehmigung scheidet aufgrund bereits umliegenden und genehmigten Baumaßnahmen aus, dies Maßnahme soll im Freistellungsbereich erfolgen.

Da sich die Straßenführung angrenzend an den Planungsbereich zur Ursprungsplanung aus dem Jahr 1970 doch deutlich verändert hat, drängt es sich auf, den Bereich Einmündung Clemens-Seidl-Straße in die Landrat-Hastreiter-Straße planerisch zu aktualisieren und an die gegebenen Bedingungen anzupassen.

Eine ergänzende Nachverdichtung auch auf den benachbarten Grundstücken erscheint sinnvoll, weil der aktuelle Baubestand ohnehin bereits aus den ursprünglich gedachten Bauräumen „herausgewachsen“ ist.

Um eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke im Geltungsbereich des Deckblattes zu erreichen, wird im Ergebnis eine etwas stärkere - im Verhältnis zum Umgriff aber noch angemessene Verdichtung zugelassen. Die Verdichtung ergibt sich durch Zuordnung einer großzügigeren Baugrenze. Es ergeben sich im Verhältnis zur Umgebungsbebauung angemessene Baufenster.

Die Firstrichtung der Gebäude soll energetischen Anforderungen entsprechend gewählt werden. Eine feste Zuordnung durch Festsetzung ist nicht gewollt.

Das Walmdach und in besonderer Weise die Sonderform des Walmdaches - das Zeltdach - erfreuen sich bei Bauherren zunehmender Beliebtheit. An den Markt Reisbach wird immer wieder der Wunsch herangetragen diese Bauformen verwirklichen zu können. In den geltenden Bestimmungen vorhandener Bebauungspläne findet sich überwiegend nur das Satteldach als bestimmende Dachform. Dieses Spektrum soll hier punktuell erweitert werden. Aufgrund der topografischen Lage und des Charakters angrenzender Baugebiete ist die Änderung dort ortsplanerisch vertretbar.

Dachgauben und Kniestock entsprechen mittlerweile - gerade in Verbindung mit einem Satteldach - gängiger Bauweise und sind vertretbar. Die bisherige Festsetzung der Traufhöhe begrenzt die Höhenentwicklung in geeigneter Weise.

Hinweis:

Die Abstandslächenanforderungen und sonstigen Vorgaben der Bayerischen Bauordnung - geregelt z.B. in Artikel 6 BayBO - bleiben unberührt und sind vollumfänglich einzuhalten.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erstellt worden.

Reisbach, den2023

.....
Markt Reisbach Holzleitner
1. Bürgermeister