

ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „BIRKETFELD I – ZELL 1. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

STADT: GEISENFELD
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. §13 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
"Entwurf"

Schwarz Architekten Stadtplaner
Holzstraße 47
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

FASSUNG VOM 23.04.2020

INHALT:

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 3. ÄNDERUNG	3
3.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
4.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
5.	DENKMALSCHUTZ	4
6.	ALTLASTEN	4
7.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	4

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Zell, nördlich der Hochstraße und beinhaltet die Flurstücke 244/24 und 244/25, Gemarkung Zell.

Der Planungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden: - die südliche Grenze der Hochstraße (Fl.Nr. 243/3),
- im Westen: - Westgrenze der Fl.Nr. 244/24,
- im Norden: - Südgrenzen der Fl.Nrn. 244/43, 244/42 und 244/41,
- im Osten: - Ostgrenze der Fl.Nr 244/25.

2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 244/24 möchte auf dem ca. 714 m² großen Grundstück ein Einzelhaus in Fertigbauweise errichten.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt jedoch nur eine Wandhöhe von 4,10 m bei einer Kniestockhöhe von 0,5 m zu. Um das Fertighaus mit kostengünstigen Standardmaßen herstellen zu können, ist die Wand- und Kniestockhöhe um je 0,5 m zu erhöhen. Hierzu ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen beschließt der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans "Birketfeld I – Zell 1. Änderung" in der Gemarkung Zell.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Die erste Änderung des Bebauungsplans verfolgt folgende Ziele:

1. Erhöhung der Wand- und Kniestockhöhe um je 0,5 m,
2. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und Anpassung an aktuelle Bebauungspläne.

3. VEREINFACHTES VERFAHREN

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Es entfallen im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammen-

fassende Erklärung. Von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Birketfeld I“.

5. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6. ALTLASTEN

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

7. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Alternative Planungen wurden nicht untersucht, da es sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um eine geringfügige Änderung einer einzelnen Festsetzung in einem bestehenden Baugebiet handelt.

aufgestellt München, den 23.04.2020

Entwurfsverfasser:

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

.....
Christian Staudter
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld