

# BEBAUUNGSPLAN

## Mühlberg – Erweiterung III Deckblatt Nr. 5



In der Fassung vom 01.06.2018

Durch die Deckblattänderung Nr. 5 wird  
das Deckblatt Nr. 4 des  
Bebauungsplanes aufgehoben und ist  
somit nicht mehr rechtskräftig.



# 1. Verfahren zur Bebauungsplanänderung

## 1.1 **Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Marktrat der Gemeinde Winzer hat in der Sitzung vom ... die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

## 1.2 **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

## 1.3 **Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Entwurf des Deckblattes in der Fassung vom 06.06.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgelegt.

## 1.4 **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.06.2018 in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

## 1.5 **Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Die Gemeinde Winzer hat mit Beschluss des Marktrates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Winzer, den ...

\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister Jürgen Roith

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.





## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Im Bereich des Bebauungsplanes sind eine offene Bauweise, nur freistehende Einzelhäuser mit max. zwei Wohneinheiten je Bauparzelle zulässig.

Nebengebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist anzuwenden.

### 3.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Gestaltung des Geländes

Um den Entwurfsgedanken der Gesamtbebauung umzusetzen darf das Gelände in seinem natürlichen Verlauf verändert werden;

Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 0,90 m zulässig.

### 3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 3.4.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

#### 3.4.2 Dachform:

3.4.2.1 Satteldach: 14° - 34°

3.4.2.2 Walmdach: 14° - 34°

#### 3.4.3 Dachdeckung:

Es sind nur Dachziegel in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit/grautönen zulässig.

#### 3.4.4 Wandhöhe:

max. 6,50 m

(Gemessen ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand)

#### 3.4.5 Dachgaupen:

Dachgaupen sind nicht zulässig

#### 3.4.6 Firstrichtung:

First muss parallel zur Gebäudelängsseite angeordnet werden.



### **3.5 Garagen, Nebengebäude, offene Pkw-Stellplätze und Zufahrten**

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.

Der Zweitbauende hat sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Wandhöhe im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche.

Satteldach: 10° - 34°

Walmdach: 10° - 34°

Flachdach: sind bei Garagen, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen zulässig

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind davon nicht berührt.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind Garagen unzulässig.

Die Garagenzufahrt muss mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann.

### **3.6 Bepflanzung:**

Die Bepflanzung der Gärten muss landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen erfolgen.

Je Bauparzelle ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.





---

## 15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

---

### 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

---

15.3.3  Garagen mit Zufahrten/Stellplätzen (möglicher Standort)

---



Gebäude ohne zwingende Festsetzung der Firstrichtung (möglicher Standort) parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu. Grundsätzlich jedoch ist der First zwingend parallel zur längeren Hausseite zu legen.

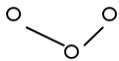
---

15.13 

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Deckblattänderung (Innenkante der Geltungsbereichslinie maßgebend)

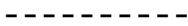
---

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenzen

---



geplante Grundstücksgrenze

---

**739**

Flurnummer

---

**3**

Parzellennummer

---



# 5. Begründung und Erläuterung

## 5.1 Allgemeines

Zweck der Änderung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angabe über die bauliche Art und Nutzung.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen.

Die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde Winzer in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 – 13 a BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Nutzung ist der Bebauungsplan zu ändern.

## 5.2 Anlass zur Aufstellung

Das Deckblatt Nr. 5 erfasst denselben Planbereich wie die vorgegangenen Deckblattänderung Nr. 4. Durch die Neuaufstellung des Planbereiches mit Deckblatt Nr. 5 wird das Deckblatt Nr. 4 ungültig und ist somit nicht mehr rechtskräftig.

Eine entsprechende Aufhebung des Deckblattes Nr. 4 wurde mit Beschluss des Marktrates der Gemeinde Winzer am ... beschlossen.

Im derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlberg-Erweiterung III mit Deckblatt Nr. 4“ sind für die Fl.Nr. 308 und 309, jeweils Gemarkung Winzer 6 Bauparzellen mit einer zulässigen Bebauung von 5 L-Häusern mit je 2 Vollgeschossen und ein Mehrzweckgebäude (Ladeneinheit oder Gemeinschaftsgebäude) dargestellt.

Vorgesehen ist eine städtebauliche Entsiegelung der Flächen auf den Grundstücken Fl.Nr. 308 und 309, jeweils Gemarkung Winzer, so dass auf den beiden vorgenannten Grundstücken insgesamt 5 Parzellen für Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten je Bauparzelle entstehen.

Die Deckblattänderung bezweckt eine sinnvolle und wirtschaftliche Grundstücksbebauung und -nutzung.

Außerdem wird durch die Deckblattänderung eine für den im ländlicheren Raum angesiedelten Markt Winzer typischere Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern erwirkt.

Da es sich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB handelt und die Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB), erfolgt diese Änderung im beschleunigten Verfahren.





Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

### **5.3 Änderung**

Der Marktrat der Gemeinde Winzer hat deshalb in seiner Sitzung vom ... beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

### **5.4 Umweltprüfung/Eingriffsregelung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen.

Gegenstand der Änderung ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes (WA).

Durch die Neuordnung der Bauflächen im Rahmen der Innenentwicklung wird diese Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2 a BauGB entfällt daher nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Mit der Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Desweiteren entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

