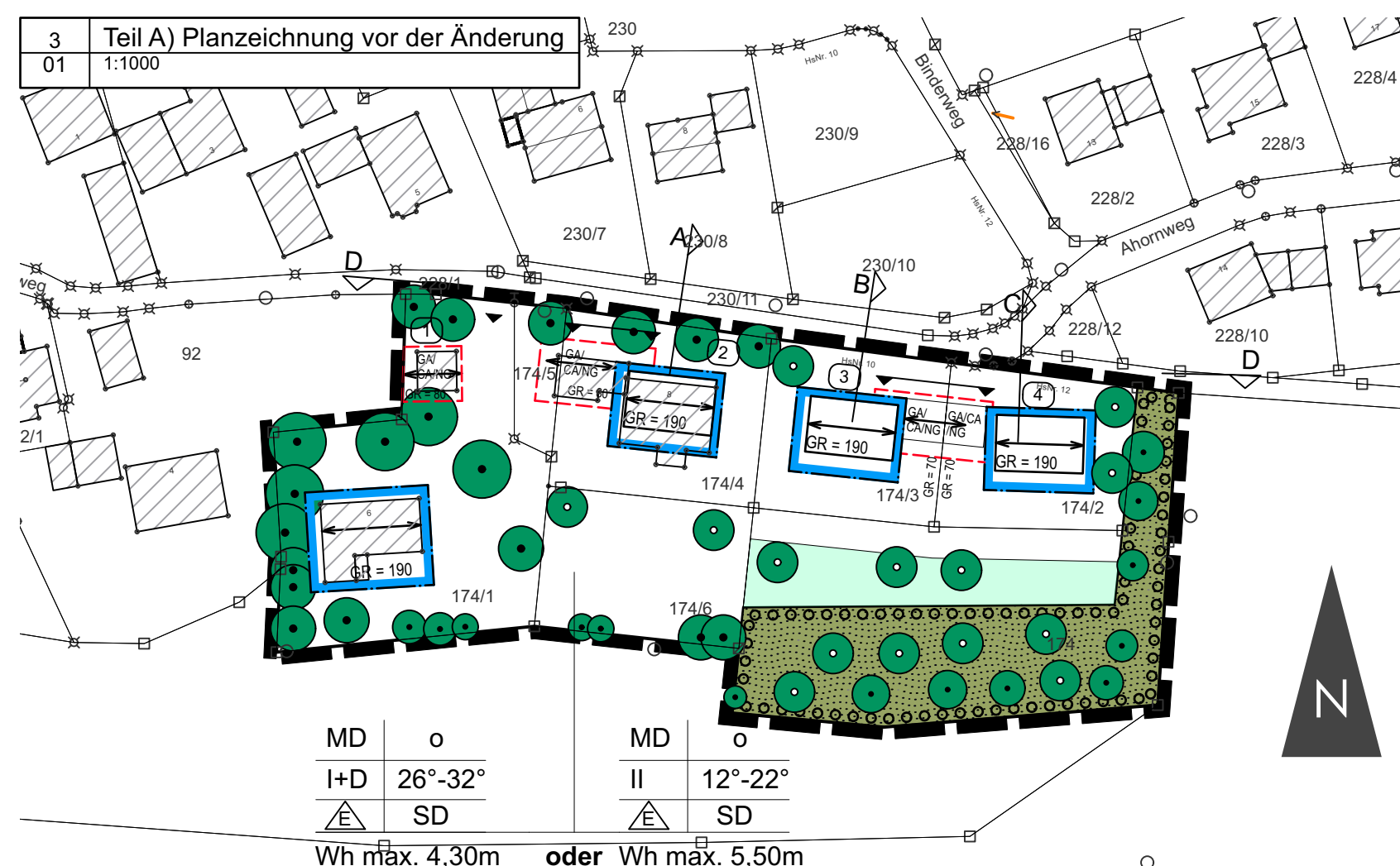
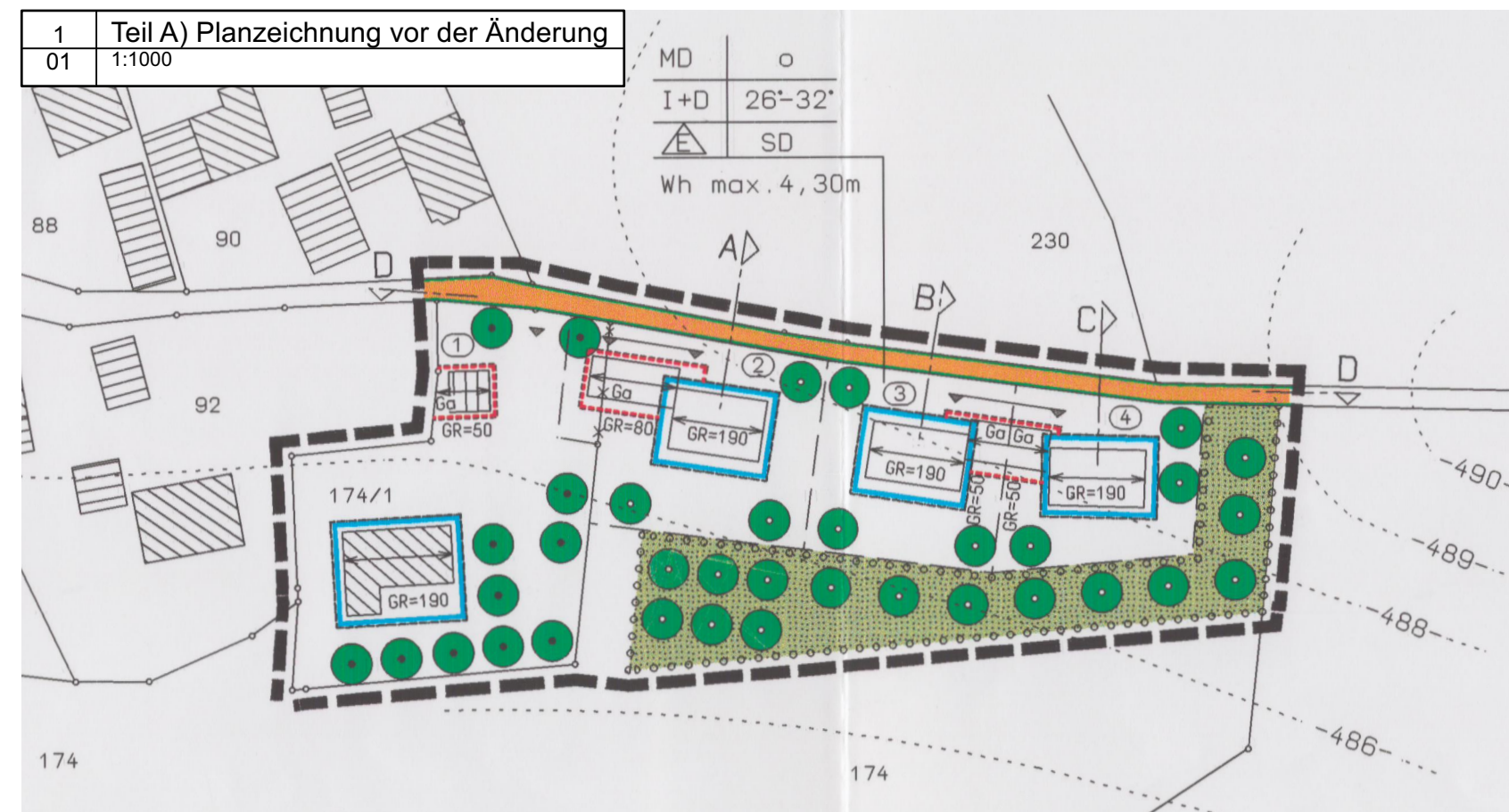


Bebauungsplan mit int. Grünordnung "Wotting I" 1.Änderung



C) Geänderte und zusätzliche Festsetzungen durch Planzeichen (bisher I Zeichenerklärung)

- 12°-22° Dachneigung min. 12° bis max. 22°
- II Geschößanzahl, hier max. 2 Vollgeschosse
- Wh max. 5,50m Wandhöhe (hier max. 5,50m)
- private Grünfläche, es sind keine baulichen Anlagen zulässig.
- Räumlicher Geltungsbereich der geänderten Planzeichnung - 1.Änderung (der bisherige Geltungsbereich wird dadurch vollständig ersetzt)
- Umgrenzung von Flächen für Garagen (GA) Carports(CA) Nebengebäude(NG)

im Übrigen gelten die Planzeichen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2001

D) Entfallene Festsetzungen durch Planzeichen (bisher I Zeichenerklärung)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

E) Geänderte und zusätzliche Festsetzungen durch Text (bisher II Textliche Festsetzungen)

Die Nummerierung bezieht sich auf die Festsetzung des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

- 2.2.b Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Stellplätze, private Verkehrsflächen, nicht überdachte Terrassen, Pools und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei einschränkend dazu nur ein Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 12qm zulässig ist.
- 2.3b Die zulässige Grundfläche darf für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 (Stellplätze und Zufahrten) sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (hier Gartenwege, Pools, nichtüberdachte Terrassen, etc.) bis zu einer GRZ von max. 0,5 überschritten werden.
- 3.9.2 Die Dachneigung wird von 26° bis 32° für den Haustyp I+D mit einer max. Wandhöhe von 4,30m und von 12°-22° für den Haustyp mit 2 Vollgeschossen und einer max. Wandhöhe von 5,50m festgesetzt. Ungleiche Neigungswinkel der Dachflächen sind unzulässig.
- 3.9.2b Garagen, Carports, erdgeschossige Anbauten, Terrassen- oder Hauseingangsüberdachungen sind auch als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis max. 12° zulässig.
- 3.9.3 Als Dacheindeckung werden naturrote,rotbraune,graue oder schwarze kleinteilige Dachplatten festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen nach Ziff. 6.3 der Festsetzung. Für Anbauten (Wintergärten, überdachte Terrassen) sind auch Glasdächer zulässig. Es sind auch Solaranlagen auf den Dächern zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden.
- 3.9.3b Terrassen- oder Hauseingangsüberdachungen sind auch begrünt zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden.
- 4.1.2b Es sind in allen Teilbereichen auch Einfriedungen aus Metall zulässig.

F) Geänderte und zusätzliche Hinweise durch Text (bisher III Textliche Hinweise)

6. Denkmalschutz
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

7. Wasserwirtschaft / Bodenschutz
7.1 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude soll mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.
Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann."

7.2 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung.

7.3 Versicherungen Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.
Hierzu möchten wir auf die Arbeitshilfe des SMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement aufmerksam machen. Informationen unter: www.wassersensible-siedlungsentwicklung.bayern.de. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de). Wir raten dringend zu einer wassersensiblen Gebäudeplanung.
Zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas sowie um einen Beitrag zur Vorsorge vor Klimaänderungen zu leisten, sind Flachdächer sowie Garagen zu begrünen. Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

7.4 Vorsorgender Bodenschutz
Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

im Übrigen gelten die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.06.2001

Verfahrensvermerke Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die 1.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..... –Siegel– Siegfried Schick, 1. Bürgermeister

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..... –Siegel– Siegfried Schick, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

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

Ort, den..... –Siegel– Siegfried Schick, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

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

Ort, den..... –Siegel– Siegfried Schick, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

....., den – Siegel –
Gemeinde Oberbergkirchen

Siegfried Schick, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am Der 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 tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Ort, den..... –Siegel– Siegfried Schick, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

[Layoutname]

VORHABENSTRÄGER

Gemeinde Lohkirchen
Hofmark 28
84564 Oberbergkirchen



PLAN	PLANNUMMER	
0	01	
Projektnummer	MASSTAB	
	1:1000	
DATUM GEZ	DATUM DRUCK	DATUM GEPR
	24.04.24	
GEZEICHNET	GEPRÜFT	
fb	fb	
DATEINAME	PLANGRÖSSE	
915 2024.04.11 BPL_Wotting 1 D1 Plan.vwx	1,060 / 0,297	

Planstand 11.04.2024
Entwurf

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1 telefon 08734 9391396
94419 reischbach/obermünchschorf mobil 0151 10819824
www.breinl-planung.de info@breinl-planung.de