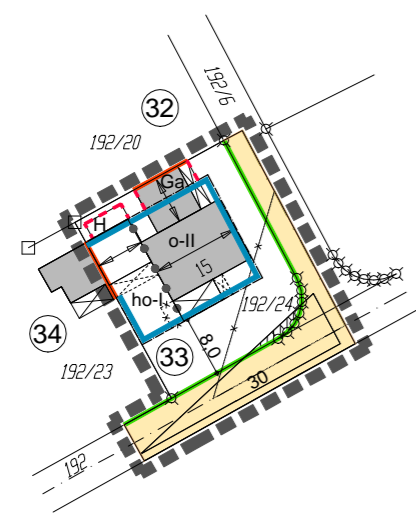


..... Änderung des Bebauungsplanes " Kirchfeld II " der Gemeinde Petting im Bereich der Bauparzelle 33

1. Festsetzungen durch Planzeichen



M.1:1000

- Abgrenzung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der Baugrenze
- ho-I max. eingeschossig in halboffener Bauweise
- o-II max. zweigeschossig in offener Bauweise

2. Zeichenerklärung

2.1 für die Festsetzungen

- Grenze des Änderungsbereiches
- Baugrenze
- Baulinie
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Festsetzung der Nutzung
- H Holzlege, Traufhöhe max.2,30m
- Ga erdgeschossige Garage
- zwingende Firstrichtung
- freizuhaltenes Sichtfeld mit Maßzahl in Metern (z.B. 30 m)
- aufzulösendes Sichtfeld
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

2.2 für die Hinweise

- bestehende Grundstücksgrenze
- geplantes Gebäude
- geplante Überdachung
- geplanter Abbruch
- bestehende Bebauung mit Bestandsschutz
- bestehende Überdachung
- 192/24 bestehende Flurstücksnummer, z.B. 210/18
- 33 fortlaufende Numerierung der Grundstücke, z.B. 33
- 8,0 Maßzahlen in Meter, z.B. 8,0
- 15 Hausnummer, z.B. 15
- Straßenachse

3. Festsetzungen durch Text

- 3.1 Für Parzelle 33 wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 und die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt.
- 3.2 Überdachte Balkone und Terrassen dürfen mit einer Dachneigung von 10°- 26° ausgeführt werden. Eine Eindeckung mit Glas oder Blech ist zulässig.
- 3.3 Wird an ein bestehendes Nachbargebäude angebaut, so ist das geplante Dach an das Nachbargebäude profilgleich zu errichten.
- 3.3 Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen nach § 12 und § 14 der BauNVO wie z.B. Stellplätze oder Wasserbecken usw. , sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre Grundflächen sind bei der Anrechnung auf die GRZ zu berücksichtigen.
- 3.4 Einfriedungen entlang der Straße sind als einzelne Sichtschutzelemente bis zu einer Höhe von 1,80 zulässig, sofern sie von der Strassenbegrenzungslinie mind. 50 cm zurück gesetzt sind und eine jeweils zusammenhängende Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- 3.5 Für den zweigeschossigen Bereich sind die Abstandsflächen nach Art.6 Abs.5 Satz 1 i.V.m. Art. 6 Abs.2 Satz 1 und 2, Art. 6 Abs.4, sowie i.V.m. Art. 6 Abs. 6 Satz 1, Art. 6 Abs. 8 und 9 BayBO einzuhalten.
- 3.6 Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kirchfeld II".

4. Zustimmung der Nachbarn

- 4.1 Für Parzelle 32, Fl.Nr. 192/20
- 4.2 Für Parzelle 34, Fl.Nr. 192/23

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

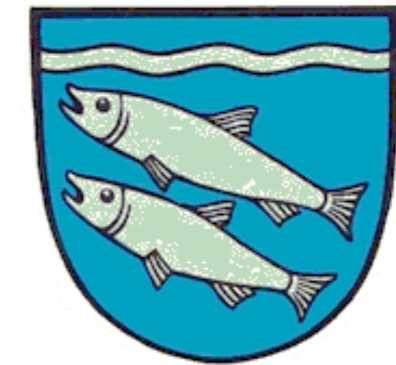
Petting, den
Karl Lanzinger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Petting am gem. §10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Petting zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Petting, den
Karl Lanzinger, 1. Bürgermeister

GEMEINDE PETTING



... . Änderung des Bebauungsplanes „Kirchfeld II“ im Bereich der Parzelle 33

Planung

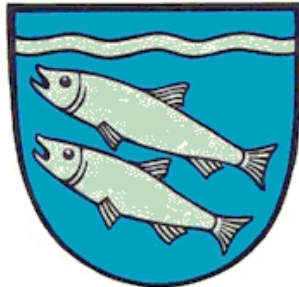
Eva Weber Dipl.-Ing.- FH - Architektin
Architektur- und Stadtplanung Energieberatung Brandschutz
Mühlwiesenweg 15 Fon 08686 1333 Fax 08686 8118
D-83367 Petting Email: weber.petting@t-online.de

Lageplan

M 1:1000

Petting, am 19.11.2015

GEMEINDE PETTING



... . Änderung des Bebauungsplanes „Kirchfeld II“
im Bereich der Parzelle 33

BEGRÜNDUNG

Stand: 19.11.2015

Auftraggeber:

Gemeinde Petting
Hauptstraße 35
83367 Petting

Auftragnehmer:

Eva Weber
Architektur- und Stadtplanung
Mühlwiesenweg 15
D-83367 Petting

Dipl.-Ing.-FH - Architektin
Energieberatung Brandschutz
Fon 08686 1333 Fax 08686 8118
Email: weber.petting@online.de

Ziel und Zweck der Änderungsplanung

Mit der Bebauungsplanänderung des Bebauungsplanes „Kirchfeld II“ der Gemeinde Petting im Bereich der Bauparzelle 33 soll für das dort zulässigerweise errichtete Gebäude die Möglichkeit geschaffen werden, durch An- und Umbauten das Einfamilienwohnhaus zu einem Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten zu erweitern.

Durch das Zusammenleben mehrerer künftiger Generationen soll gegenseitige Hilfe erleichtert werden. Neues Bauland wird somit nicht für den benötigten Wohnraum erforderlich.

Durch die geplante Änderung entsteht eine maßvolle Nachverdichtung des Grundstückes.

Beschreibung des Geltungsbereiches

Die Bauparzelle 33 befindet sich zentral gelegen im Bebauungsgebiet und grenzt sowohl im Osten, als auch im Süden unmittelbar an den Mühlwiesenweg an. Das hier derzeit noch festgesetzte Sichtdreieck von jeweils 20 m Schenkellänge macht die private Gartennutzung in baurechtlicher Hinsicht relativ schwierig.

An der westlichen Grundstücksgrenze zu Parzelle 34 besteht Grenzbebauung durch die Nachbargarage.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus mit Grenzgarage und überdeckter Terrasse. Sowohl Garage, als auch Terrasse überschreiten die derzeit noch gültigen Baugrenzen, wofür jedoch eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1986 besteht.

Das Gebiet umfasst folgende Flurstücke: Fl.Nr. 192/24 (Bauparzelle 33) sowie Fl.Nr 192 und 192/6 (unmittelbar angrenzende Straßen).

Geplante Bebauung und erforderliche Änderungen des Bebauungsplanes

Zwischen der vorhandenen Grenzgarage auf Parzelle 34 und dem Wohnhaus soll ein Zwischenbau mit Einliegerwohnung errichtet werden. Der Anbau soll profiligleich mit dem Dach der Nachbargarage weitergeführt, der Fußboden um drei Stufenhöhen abgesenkt werden. Diese Absenkung ermöglicht eine Nutzung der Einliegerwohnung auf zwei Ebenen.

Ferner ist geplant, die vorhandene überdeckte Terrasse geringfügig nach Osten zu verschieben und um einen überdeckten Balkon für die Wohnung im Obergeschoss aufzustocken.

Im Norden des Zwischenbaues soll Fläche für eine notwendige Holzlege geschaffen werden.

Hierfür sind folgende Bebauungsplanänderungen erforderlich:

Die Baugrenzen werden entsprechend dem genehmigten Gebäudebestand angepasst und erweitert. Für die Bebauung an den Grenzen werden Baulinien festgesetzt. Dies ermöglicht eine

Bebauung an der Grenze ohne erforderliche Abstandsflächen und ohne Einhaltung der Regelung von max. 15 m Grenzbebauung auf dem Grundstück.

Somit kann auch die Holzlege ohne eigene Abstandfläche verfahrensfrei auf der Fläche für Nebenanlagen errichtet werden.

Die nunmehr aneinanderggebauten Gebäude sind vom Abstandsflächenrecht wie ein Gebäude zu behandeln. Die jeweiligen Abstandsflächen für sich betrachtet müssen eingehalten werden. Das erdgeschossige Gebäude muss dabei an der Nachbargrenze errichtet werden.

Im erdgeschossigen Bereich wird die Abstandsfläche im Norden bei gleichem Geländeniveau durch den profilgleichen Anbau an die - nach altem Baurecht noch mit 3 m notwendiger Abstandsfläche errichtete - Nachbargarage eingehalten. Auch im Süden kommt für den geplanten Zwischenbau - trotz tiefer liegenden Fußboden (und dementsprechend höherer Wandhöhe) - die Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück zu liegen.

Das bestehende Wohngebäude im Bereich der festgesetzten zweigeschossigen Bebauung hält die Abstandsflächen weiterhin ein.

Die gültige Festsetzung der offenen Bauweise für das max. zweigeschossige Hauptgebäude bleibt bestehen. Für das Gebäude mit Grenzbebauung an die Nachbargarage wird max. erdgeschossige Bebauung in halboffener Bauweise festgesetzt.

Für die eigene Grenzgarage auf dem Baugrundstück werden die derzeit gültigen Baugrenzen aufgehoben und ersetzt, zum einen durch die Umgrenzung von Flächen für Garagen und zum anderen durch die Baulinie. Damit wird weiterhin sichergestellt, dass eine erdgeschossige Garage an die Grenze gebaut werden muss, jedoch kein höheres sonstiges Gebäude an die Grenze gebaut werden darf.

Für die Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Anhebung der Grundflächenzahl auf 0,35 und der Geschößflächenzahl auf 0,6 erforderlich.

Die Grundflächenzahl von derzeit noch 0,2 kann nach den nunmehr gültigen Vorschriften der BauNVO ohnehin für die bereits bestehenden baulichen Anlagen nicht mehr eingehalten werden, da nun auch Garagen einschl. deren Zufahrten, Stellplätze, Terrassen und sonstigste versiegelte Flächen (mit deren Versiegelungsfaktor) auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen.

Entsprechend BauNVO § 19 Abs.4 darf die zulässige Grundfläche um 50% überschritten werden durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen.

Mit der maßvollen Anhebung der GRZ auf 0,35 kann die geplante Nachverdichtung maßvoll umgesetzt werden. Die Obergrenze der GRZ für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO § 17 wird durch die Änderung nicht überschritten. Auch die Obergrenze der GFZ bei zweigeschossiger Bebauung von 0,8 wird nicht überschritten.

Ferner soll in den Festsetzungen mit aufgenommen werden, dass Nebenanlagen und untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Stellplätze, Pflasterflächen, Wasserbecken oder Teiche usw. auch außerhalb der Baugrenzen möglich sind.

Änderungen bezüglich Verkehrserschließung mit angrenzenden baulichen Anlagen

Das bestehende Sichtdreieck von jeweils 20 m Schenkellänge entspricht nicht mehr den aktuellen Vorschriften und soll dementsprechend aufgehoben werden.

Nach den nunmehr gültigen Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird das neue Sichtdreieck mit 3 m Haltesichtweite (gemessen vom Fahrbahnrand) und 30 m Schenkellänge des Sichtfeldes auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge festgesetzt. Die RASt sieht bei 50km/h zwar in der Regel eine Schenkellänge von 70 m vor, jedoch kann in Abhängigkeit von der zu erwartenden Geschwindigkeit bei Anliegerstraßen mit dem Vorfahrtsgebot „rechts vor links“ davon ausgegangen werden, dass die Kraftfahrer ihre Geschwindigkeit vor dem Knotenpunkt generell herabsetzen. Eine Sichtfeldbemessung, die über 30 m Schenkellänge hinausgeht, ist wegen der geringen Bedeutung der Knotenpunkte in der Regel nicht zu rechtfertigen.

Ferner soll im Rahmen des Änderungsplanes die gültige Festsetzung zu den Einfriedungen entlang der Straße von max. 1,00 m Höhe erweitert werden durch die baurechtliche Möglichkeit zur Errichtung einzelner Sichtschutzelemente. Diese Elemente werden dabei begrenzt auf max. 1,80 m Höhe und einer jeweils zusammen hängenden Länge von max. 6 m. Zusätzlich müssen die Elemente mind. 50 cm von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden. So ist gesichert, dass der von der Straße geräumte Schnee hier seitlich Platz findet und die Sichtschutzelemente auch straßenseitig noch bepflanzt, bzw. berankt werden können.

Durch die geplanten Änderungen werden öffentliche Belange nicht berührt, sondern erfährt das Grundstück eine wesentliche Aufwertung hinsichtlich der Gartennutzung.

Sonstige Erschließung

Abwasser-, Wasser-, Löschwasser-, Strom- und fernmeldetechnische Versorgung, sowie kommunale Abfallwirtschaft bleiben von der Änderung unberührt.

Behandlung von Niederschlagswasser

Das durch die Änderungsplanung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird über den bestehenden Sickerschacht auf dem Grundstück versickert.

Voraussichtliche städtebauliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Durch die langfristig angelegte Nachverdichtung auf dem Grundstück kann erwartet werden, dass auf lange Sicht Wohnbaufläche in der Gemeinde eingespart wird.

Die Änderungsplanung wurde mit den direkt beteiligten Nachbarn abgesprochen und findet deren Zustimmung. Es ist daher auch nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände von weiteren im Baugebiet wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Kosten der Änderung des Bebauungsplanes übernimmt der Grundstückseigentümer von Parzelle 33. Weitere öffentliche Belange werden durch die geplanten Änderungen nicht berührt.

Sobald die Änderungssatzung in Kraft getreten ist, soll mit der Verwirklichung der Planung begonnen werden.

Naturschutzrechtliche Belange

Nach dem Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" handelt es sich bei der Fl.Nr. 192/24 um bisher mit 0,2 GFZ bebaute und intensiv gepflegte Grünflächen, einem Gebiet der Kategorie I. Da die GRZ 0,35 nicht überschreitet, gilt hier für den Versiegelungsgrad Typ B und ist dementsprechend in Feld B1 anzusetzen. Der 29 Jahre alte Baumbestand (Linde und Obst-Hochstamm) bleibt unberührt.

Somit benötigt das Änderungsgebiet keine zusätzlichen Ausgleichsflächen.

Petting, den 19.11.2015

.....

Karl Lanzinger

1. Bürgermeister