

Bebauungsplan

„Bogenau“ Deckblatt Nr. 8



Stadt
Landau
a.d.Isar

Änderungsbeschluss XX.XX.XXXX

Billigungsbeschluss Entwurf XX.XX.XXXX

Behördenbeteiligung

Beteiligung betr. Öffentlichkeit

Abwägungsbeschluss

Satzungsbeschluss

Der Bau- und Umweltausschuss beschließt folgende Satzung zur Änderung des Bebauungsplans „Bogenau“ mit Deckblatt Nr. 8:

§ 1

Das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Bogenau“ wird in der vom Stadtbauamt gefertigten Fassung vom XX.XX.XXXX ergänzt durch die Abwägungsbeschlüsse vom XX.XX.XXXX aufgestellt. Die Begründung wird inhaltlich gebilligt.

§ 2

Die Deckblattänderung tritt gem. § 10 Abs.3 BauGB mit der Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses in Kraft.

Landau a.d.Isar, den XX.XX.XXXX
Stadt Landau a.d.Isar

Matthias Kohlmayer
Erster Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung mit Inkrafttreten _____

Stadt Landau, Stadtbauamt
Marienplatz 2, 94405 Landau

Entwurf vom: xx.xx.xxxx



Bebauungsplan

Bogenau

Deckblatt Nr. 8

A Festsetzungen durch Planzeichen im Geltungsbereich des Deckblatts

— — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 8

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|-----|---|--|
| 1.1 | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 1.2 | 0,4
0,65 | Grundflächenzahl für GRZ I
Grundflächenzahl GRZ II |
| 1.3 | o | Offene Bauweise |
| 1.4 | II | Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze |
| 1.5 | 6,5 m | Wandhöhe als Obergrenze -
Unterer Bezugspunkte: OKFF EG |
| 1.6 |  | Baugrenze Haupt- und Nebengebäude |

2 Verkehrsflächen

Darstellung und Festsetzung gem. Urplan

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude (zusätzlich zur Baufläche gem. 1.6)

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatts:

T3 Gebäude und Baugestaltung

T3.1 Dachform: Geneigte Dächer und Flachdächer

T3.2 Dachneigung: 5° - 30 °

T3.3 Dachgauben Zulässig ab einer Dachneigung von 25°

T3.5 Dachdeckung Ziegel (rot oder anthrazit) oder Falzblech, Flachdach: Begrünt

Im Übrigen gelten die Festsetzung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan seine Gültigkeit.

Hinweise:

Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 BayDSchG).

Begründung

Planungsanlass

Der seit 1980 rechtswirksame Bebauungsplan Bogenau, der für den Bereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist, soll für gegenständliches Grundstück mit der Fl.-Nr. 1222/8 und einer Teilfläche aus dem Grundstück Nr. 1222/5 Gemarkung Landau a. d. Isar geändert werden.



Planungskonzept:

Mit dieser Bebauungsplanänderung soll im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung die Möglichkeit zusätzlicher Wohnungen geschaffen werden.

Die neu getroffenen Festsetzungen orientieren sich an der bereits örtlich vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem rechtsgültigen B-Plan mit einer Obergrenze von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit einer Obergrenze von 0,8. Lediglich die GRZ II muss aufgrund der Zufahrt und Anordnung der Stellplätze gem. gültiger Stellplatzsatzung geringfügig auf 0,65 erhöht werden. Die sehr eng gefasste Baugrenze wird unter Einbeziehung einer Teilfläche des Nachbargrundstücks maßvoll erweitert. Ebenso fügt sich die geänderte Firstrichtung (Drehung um 90°) städtebaulich in die vorhandene Struktur ein.

Sonstige Festsetzungen, wie die Zahl der Vollgeschosse, Dachform und Dachneigung bleiben unverändert.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dies gilt ebenfalls für die Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Deckblatts befindet sich kein Bodendenkmal.

Zu Baudenkmalern bestehen keine direkten Sichtbeziehungen.

Anwendung § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB, kann angewendet werden, wenn durch eine Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und keine Zulässigkeit von Vorhaben ermöglicht wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Zuge der festgesetzten Änderungen ist nicht erkennbar.

Weiter dürfen keine Anhaltspunkte bestehen, dass eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter besteht. Es befinden sich keine Natura-2000 Gebiete im Umfeld des Bebauungsplangebiets.

Weiter ist anhand der geplanten und zulässigen Nutzung kein schwerer Unfall nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetz (Raumbedeutsame Vorhaben [...]) zu erwarten.

Weitergehende Auswirkungen auf Umweltbelange sind nicht erkennbar.

Landau a.d.Isar, den 25.02.2025

Matthias Kohlmayer
Erster Bürgermeister

