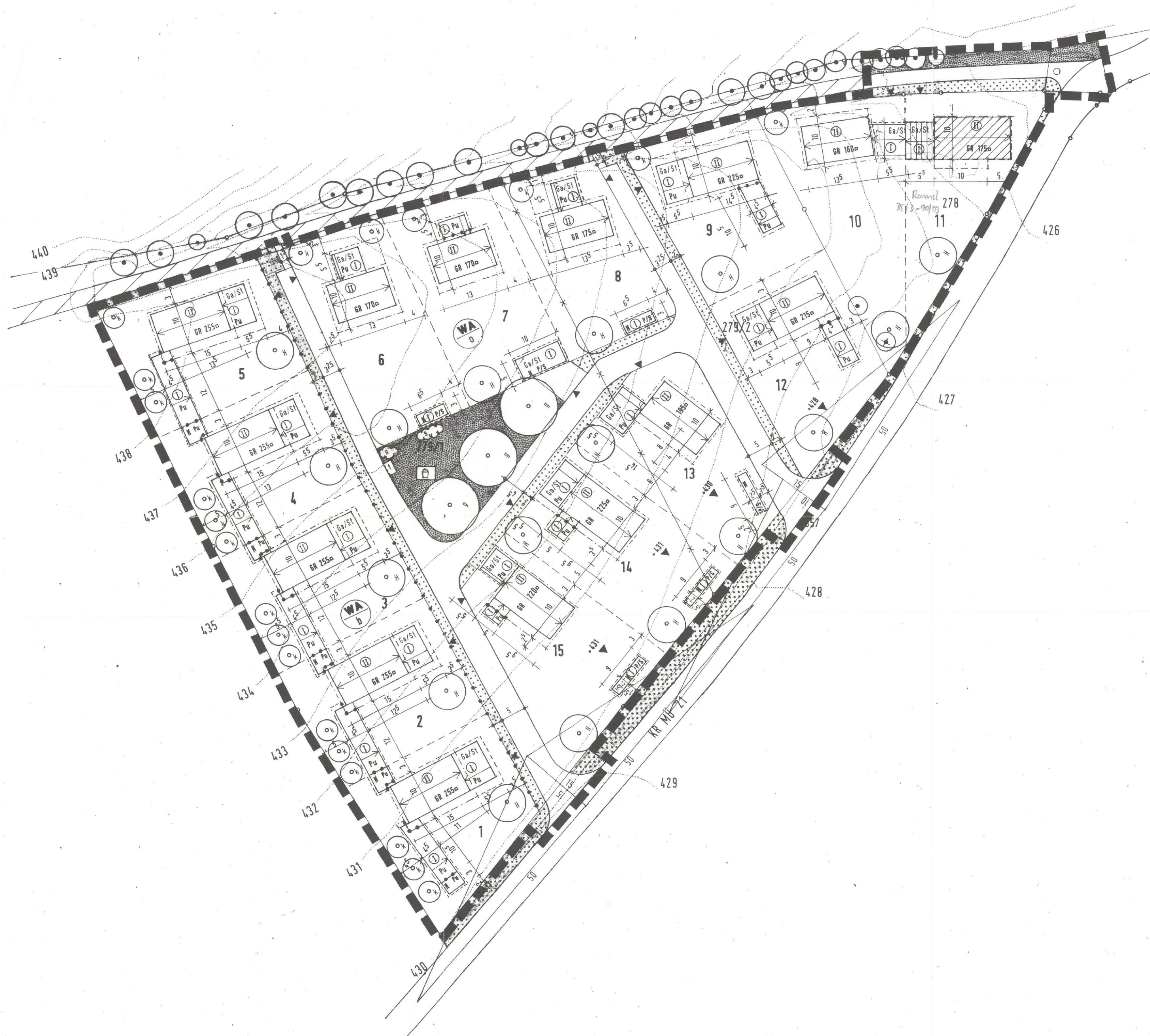




GEMEINDE HELDENSTEIN

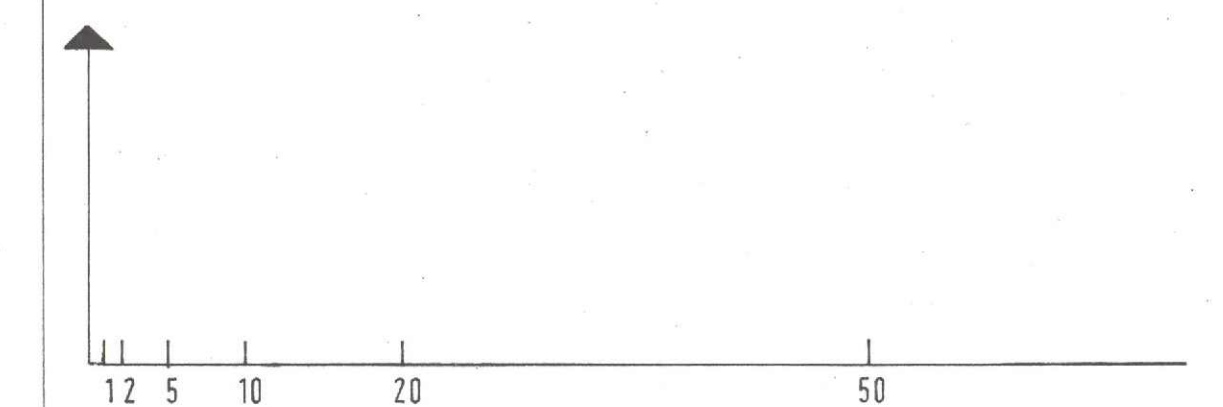
BEBAUUNGSPLAN

**WEIDENBACH - KEHRHAMER
FELD**

1. ÄNDERUNGSFASSUNG

DEZEMBER 15. Dez. 1997 1997

M 1 / 500



ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER
80333 MÜNCHEN LUISENSTRASSE 43
91448 EMSKIRCHEN ROSENLEITE 6

GEMEINDE HELDENSTEIN

BEBAUUNGSPLAN
MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

WEIDENBACH, KEHRHAMER FELD

1. ÄNDERUNGSFASSUNG

VOM 15. Dez. 1997

DEZEMBER 1997

PLANUNG

ARCHITEKTEN FRANKE UND MESSMER
EMSKIRCHEN / MÜNCHEN

INHALTSVERZEICHNIS

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1 | Geänderte Zeichnerische Darstellung | M 1 / 500 |
| 2. | Geänderte Festsetzungen durch Text (5.2.4) | |
| 3. | Begründung zur 1. Änderung | |

- Garage mit Pultdach als giebelseitiger Anbau an das Hauptgebäude
 - Garage mit Pultdach oder Satteldach als traufseitiger Anbau an das Hauptgebäude
 - Garage oder Nebengebäude mit Satteldach oder Pultdach , freistehend
- Alle Varianten basieren auf demselben Bautyp :
- Konstruktion als verputztes Mauerwerk oder verschalte Holz- / Massivkonstruktion
 - Wandhöhe max. 2,3 m über OKF Garage/Nebengebäude
 - Dachneigung 10° - 18°
 - Ziegeldeckung; falls notwendig mit dichter Unterkonstruktion

5.2.4 Hauptgebäude (mit zwingend zwei Vollgeschoßen)

Die Höhenlage der Fußbodenoberkante des 1. Vollgeschosses wird mit max. 20 cm über Geländeoberkante bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße als 0.00 Höhe festgelegt (Höhe der Straße gemessen in der Flucht des Firstes). In den Fällen, wo kein Bezug zur Erschließungsstraße möglich ist, soll das Gebäude gemittelt in das Gefälle der Grundstücke einbeschrieben werden.

Bezugnehmend auf diese Ausgangshöhe ist die **maximale Wandhöhe** mit **5,6 m** und **maximale Firsthöhe** der Gebäude mit **7,8 m** bei einer maximalen Gebäudebreite von **10,0 m** festgelegt. Die Dachneigung ergibt sich zwangsläufig und ist deshalb nicht festgelegt.

Änderung (vorher 7,0 m)

5.2.5 Anbauten an Hauptgebäude (zwingend ein Vollgeschoß)

Für die Anbauten an die Hauptgebäude sind keine Höhenvorgaben vorgesehen. Lediglich soll die Firsthöhe der Pultdächer **mindestens 1,3 m** unter der Wandhöhe des Hauptgebäudes bleiben.

Gleichzeitig (ergänzend) gelten die Erläuterungen zur Höhenlage mit ihren dargestellten Festsetzungen (Seite 5)

5.2.6 Immissionsschutz

Bei der Planung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches ist individuell auf die Emmissionssituation zu reagieren, sei es mit geeigneter Grundrissorientierung, Orientierung von Lüftungsfenstern zur schallabgewandten Seite oder Einbau von Fenstern mit Zwangslüftung.

5.3 Äußere Gestaltung gem. § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art.98 BayBO)

5.3.1 Als Dacheindeckungsmaterial der Hauptbaukörper samt massiven Anbauten wird naturrote Ziegeldeckung festgesetzt. Für nachträgliche Ergänzungen (z.B. Wintergärten) und Vordächer (Eingang) sind Glasdächer erwünscht.

5.3.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.

5.3.3 Materialwechsel innerhalb einer Fassadenfläche (z.B. EG verputzt, Giebel verschalt) wird auch an den Garagen ausgeschlossen. In sich geschlossene Baukörper als Anbauten, ob Garagen oder die Erweiterungen des Wohnbereichs, können im Material wechseln.

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
Dezember 1997

15. Dez. 1997

Mit Satzungsbeschluß des bestehenden Bebauungsplanes war die Gemeinde Heldenstein davon ausgegangen, man könne die Bauwerber u.a. mit Hilfe eines Mustergrundrisses von der vorliegenden Planung überzeugen.

Mittlerweile, nachdem inzwischen mehrere Bauwerber ihre Vorstellungen insbesondere zur Hausbreite vorgetragen haben, erscheint es dem Gemeinderat Heldenstein nicht angemessen, die Bauwerber zur Einhaltung der Breite des vorgegebenen Haustyps zu zwingen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ist dabei beschränkt auf die Festsetzung einer vergrößerten Hausbreite von 10 m für alle Wohngebäude, sowohl in der Plandarstellung als auch in den textlichen Festsetzungen.

Aus planerischer Sicht ist die angestrebte Hausbreite von 10 m für die Gestalt des im Baugebiet vorgesehenen Haustyps abträglich. Es können hierdurch nur unklarere, weniger gerichtete Baukörper entstehen. Die Dachneigung wird problematischer. Es bleibt zu hoffen, daß nicht alle Bauwerber von größeren Hausbreite Gebrauch machen, und durch Beratung der eine oder andere von der ursprünglich geplanten Haustiefe überzeugt werden kann. Erfahrungsgemäß wird zudem von den Bauwerbern der Faktor Ökonomie (geringere Tiefe = geringere Kubatur = geringere Baukosten) in diesem Punkt nie bedacht.

Weitere Änderungen des in der Urfassung des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Haustyps würden die Grundzüge der Planung in Frage stellen und in ihrer Wirkung letztlich das Fehlen von Vorgaben und Richtwerten für die Baukörperform dokumentieren.



Gemeinde Heldenstein

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WEIDENBACH - WEST „KEHRHAMER FELD“

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Heldenstein hat am 03.03.1998 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Weidenbach - West „Kehrhamer Feld“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Satz 1 und 2 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Grundstückseigentümer und die Eigentümer der benachbarten Grundstücke haben gegen die Änderung keine Einwände.

Heldenstein, den 05.03.1998



Müller, 1. Bürgermeister



Anzeigeverfahren

Das förmliche Anzeigeverfahren entfällt, da kein Beteiligter der Änderung widersprochen hat (§ 13 Abs. 1 Satz 3 BauGB).

Heldenstein, den 05.03.1998



Müller, 1. Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Die Gemeinde Heldenstein hat die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Weidenbach - West „Kehrhamer Feld“ ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht am 06.03.1998.

Die Änderung wird während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, über ihren Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Der Anschlag wurde entfernt am 06.04.1998. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB).

Heldenstein, den 07.04.1998



Müller, 1. Bürgermeister



Töginger Straße 18 84453 Mühldorf a. Inn

Az (bitte bei Antwort angeben) 61-610/2 Sg. 35/4 h -	Bearbeiter Herr Heimerl	Mühldorf a. Inn, den 16.04.1998
[Sachgebiet 36/2 z.Hd. Herrn Beck im Hause L]	]	Tel.Durchwahl-Nummer: 08631/699-336
		Ihr Schreiben / Ihr Anruf vom
		Ihr Aktenzeichen

Betreff: Bauleitplanung;
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidenbach,
Kehrhamer Feld" der Gemeinde Heldenstein

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung i.d.F. vom 15.12.1997
1 Schreiben vom 16.04.1998
1 Bekanntmachung

Mit der Bitte um

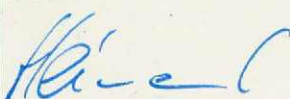
- | | |
|--|--------------------------|
| ☒ Kenntnisnahme | ☐ |
| ☐ Stellungnahme | ☐ |
| ☐ baldige Erledigung | ☐ |
| ☐ Rückgabe nach Kenntnisnahme | |
| ☐ Weiterleitung an | |
| ☐ Mitteilung über den Sachstand | |
| ☐ Ausfüllung und Rücksendung
anliegender Vordrucke | |

☒ zum Verbleib ☐ Abgabenachricht wurde erteilt

☐ Der Eingang Ihres Schreibens vom wird bestätigt.

Beiliegende Unterlagen werden für Ihre Plansammlung übersandt.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.


Heimerl

Zutreffendes ist angekreuzt

Bekanntmachung

über die ~~Genehmigung und Auslegung~~ – ~~eines Bebauungsplanes~~ – ¹⁾ – der Änderung eines Bebauungsplanes – ¹⁾

Der ~~Stadt Markt~~ – Gemeinderat

hat am 03. März 1998 für das Gebiet.

Bebauungsplan Weidenbach West "Kehrhamer Feld"

~~einen Bebauungsplan~~ – die Änderung des Bebauungsplanes ¹⁾ – als Satzung beschlossen. ~~Dieser Bebauungsplan~~ – Diese
Änderung des Bebauungsplanes – ¹⁾ ~~ist von der Regierung von der~~ ¹⁾ bedarf gem. § 10 Abs. 2 BauGB

~~vom Landratsamt~~ ~~mit Schreiben vom~~ ~~14.~~
~~genehmigt worden~~ ~~gilt gemäß § 9 Abs. 4 Satz 1 BauGB als genehmigt ¹⁾~~

~~ist von der Regierung von der~~ ¹⁾ ~~weder einer Anzeige noch einer Genehmigung~~ ~~/~~

~~vom Landratsamt~~ ~~mit Schreiben vom~~ ~~14.~~
~~gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden~~ ~~gilt gem. § 11 Abs. 3 BauGB als~~
~~rechtsaufsichtlich unbedenklich ¹⁾.~~

Der Bebauungsplan liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus – in den Amts-
räumen der Verwaltungsgemeinschaft – ¹⁾ Heldenstein, Schulstr. 5 a, 84431 Heldenstein

Zimmer Nr. 8 während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbau-
gesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214
Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres
seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von
Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der
Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist
darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung
etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über
das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die nebenstehenden Genehmigungsaufgaben und Hinweise bzw. Rügen und Hinweise aus dem rechtsaufsichtlichen
Bescheid wird verwiesen.

Ortsüblich bekanntgemacht durch

Anschlag an allen Ortstafeln
(z. B. Amtsblatt, Anschlag an der Amtstafel)

am ²⁾ 06. März 19 98

Abgenommen am 06. April 19 98

(Unterschrift und Dienstbezeichnung)

Heldenstein, 05.03.1998

Ort, Tag

GEMEINDE HELDENSTEIN

Dienststelle

Unterschrift

Dienstbezeichnung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

LANDRATSAMT MÜHLendorf A. INN

Töginger Straße 18
84453 Mühlendorf a. Inn

Abdruck

Landratsamt Mühlendorf a. Inn
Postfach 409, 84446 Mühlendorf a. Inn

Gemeinde
Heldenstein

84431 Heldenstein

Sachbearb.:	Herr Heimerl
Zimmer Nr.:	255
Telefon	: 08631/699-336
Telefax	: 08631/699-699
Aktenz.	: 61-610/2
	Sg. 35/4 h
Besuchs-	Mo.-Fr. 8.00-12.00
zeiten	: Do. 14.00-16.00

Mühlendorf a. Inn, 16.04.1998

Ihr Schreiben vom: 09.04.1998

Bauleitplanung;
Vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidenbach, Kehr-
hamer Feld" der Gemeinde Heldenstein

Anlagen: 1 Bebauungsplan mit Begründung
i.d.F. vom 15.12.1997
1 Verfahrensordner
1 Empfangsbestätigung

Die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes "Weidenbach, Kehrhamer Feld" bedarf gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB a.F. keiner Genehmigung oder Anzeige nach § 11 BauGB a. F., da von den Eigentümern der von der Änderung und Ergänzung betroffenen Grundstücke und von den Trägern öffentlicher Belange keine Einwände erhoben wurden.

Verfahrensrechtliche Fehler wurden nicht festgestellt.

Das Änderungsverfahren wurde mit der Bekanntmachung abgeschlossen.

I. A.

gez.
Hoch
Reg.-Rat