



Gemeinde Gottfrieding

Einfacher Bebauungsplan „Hackerskofen“ zur Steuerung des Maßes der Nutzung bei Wohngebäuden

Anlage:

- Lageplan (digitale Flurkarte im M 1:5.000) mit Darstellung des Geltungsbereiches

Präambel

Aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB i.V.m. Art. 91 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 BayBO, der BauNVO und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung hat der Gemeinderat Gottfrieding in seiner Sitzung am 19.12.2022 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes beschlossen.

Gottfrieding, den 12.06.2023
Gemeinde Gottfrieding

Gerald Rost,
1. Bürgermeister



I. Begründung:

Der Siedlungsdruck der Ballungszentren hat sich in einem Maß verstärkt, dass er auch Gemeinden abseits der Großstädte erfasst.

Die günstigen Baulandpreise sowie die günstigen Verkehrsverbindungen veranlassen immer mehr Bauträger und bauwillige Privatpersonen Bauland in unserer Gemeinde zu erwerben.

Dabei wird oftmals eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke gefordert, damit so viele Wohneinheiten als möglich verwirklicht werden können. Dies hat für die Gemeinde zur Folge, dass eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt wird, kaum mehr Grün- oder Freiflächen auf dem Baugrundstück verbleiben und die Kapazität der Erschließungsstraße u.U. nicht mehr ausreicht.

Eine Verdichtung der Bebauung bringt gerade für den ländlichen Raum eine Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, Verschlechterung der Wohnumfeldqualität, Anpassung der Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand.

Auch das gemeindliche Kanalsystem ist nur begrenzt aufnahmefähig und hauptsächlich für die vorhandene Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für die vorhandenen Baulücken ausgelegt.

Die zunehmenden Versuche, unbebaute Grundstücke oder Grundstücksteile mit möglichst hoher Ausnutzung zu bebauen, veranlassen die Gemeinde Gottfrieding, die Entwicklung zu steuern und für den unbeplanten Bereich im Ortsteil Hackerskofen einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

II. Ziel

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung und die Bewahrung der bestehenden Wohnqualität.

Dazu dient das verträgliche Einfügen von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie es in § 34 Abs. 1 BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Gemeindebereich und trifft gleiche Regelungen für nach § 35 BauGB im Außenbereich zulässigen Vorhaben.

Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, die eine Beziehung herstellen zwischen der Grundstücksgröße und der Zahl möglicher Wohneinheiten und zu fordernden Stellplätzen auf dem Grundstück. Dies ist durch eine andere als die gewählte Lösung nicht zu erreichen.

Hackerskofen ist ein gewachsenes Straßendorf von ursprünglicher homogener Siedlungsstruktur.

Verdichtungsbereiche entlang des historischen Straßennetzes sind nicht erwünscht.

Es wird deshalb auch keine Differenzierung in Gebietskategorien unterschiedlicher Nutzungsintensität vorgenommen.

III. Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplanes ist dem beigelegten Lageplan zu entnehmen. Der Lageplan ist Bestandteil des einfachen Bebauungsplanes.

Wird ein qualifizierter Bebauungsplan neu aufgestellt, sind dessen Festsetzungen nach § 33 BauGB vorrangig.

IV. Satzung

Die Gemeinde Gottfrieding beschließt aufgrund der §§ 9 und 10 BauGB i.V.m. Art. 91, Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 3 BayBO, der BauNVO und Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung den Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzung durch Text

In dem vorstehend unter Ziffer III beschriebenen Geltungsbereich dieser Satzung sind folgende Festsetzungen einzuhalten:

1. Es sind max. zwei Wohneinheiten pro Haus zulässig.
2. Es sind mind. zwei Stellplätze je Wohneinheit herzustellen und vorzuhalten. Die nicht überdachten Stellplätze sind versickerungsfähig (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine u.ä.) auszubilden, bzw. ist das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

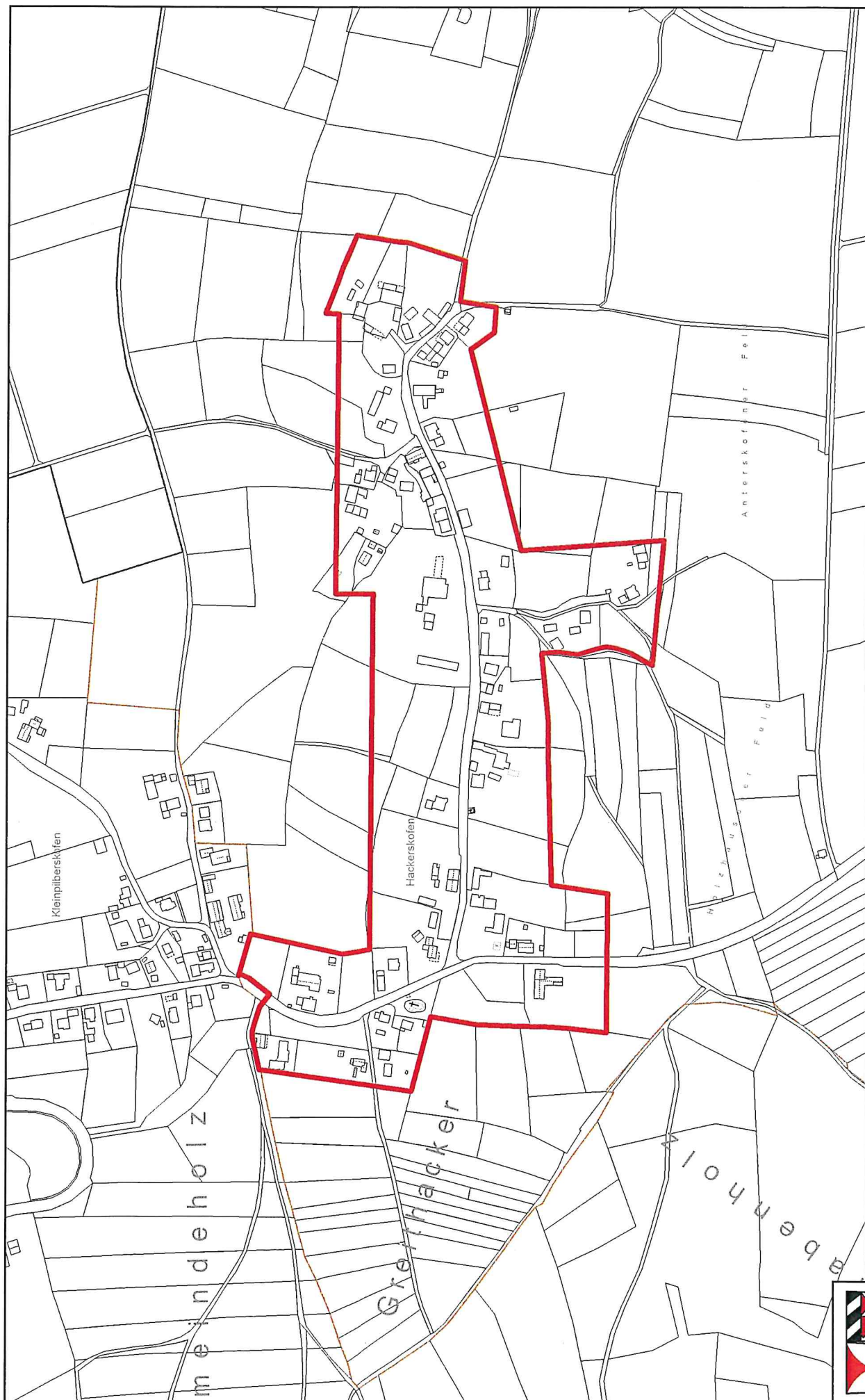
Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne zur Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV)
4. Bayerische Bauordnung (BayBO)
Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt auch Art. 91 BayBO zugrunde. Für die baurechtliche Bearbeitung einzelner Bauanträge gilt die BayBO in ihrer jeweiligen Fassung zum Zeitpunkt eines Baugenehmigungsverfahrens.
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
6. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und der Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG).

Gottfrieding, den 12.06.2023
Gemeinde Gottfrieding

Gerald Rost,
1. Bürgermeister





Datenauszug

Erstellungsdatum

13.04.2023

Erstellt von: Erstellenmeier-Ziegler Kerstin (vmg-ganslmeierk)

Erstellt für Maßstab

1:5.000



Verfahrenshinweise

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Gottfrieding hat in der Sitzung am 19.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes gefasst.

Gottfrieding, den 16. Juni 2023


Gerald Rost,
1. Bürgermeister



2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.04.2023 bis 31.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.04.2023 ortsüblich (Anschlag an den Bekanntmachungstafeln im Gemeindebereich und Veröffentlichung auf der Homepage) bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Gottfrieding, den 16. Juni 2023


Gerald Rost,
1. Bürgermeister



3. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 12.06.2023 den einfachen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Gottfrieding, den 16. Juni 2023


Gerald Rost,
1. Bürgermeister



4. Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan wurde am 16. Juni 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich (Anschlag an den Bekanntmachungstafeln im Gemeindebereich und Veröffentlichung auf der Homepage) bekannt gemacht. Der einfache Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Gottfrieding, den 16. Juni 2023


Gerald Rost,
1. Bürgermeister

