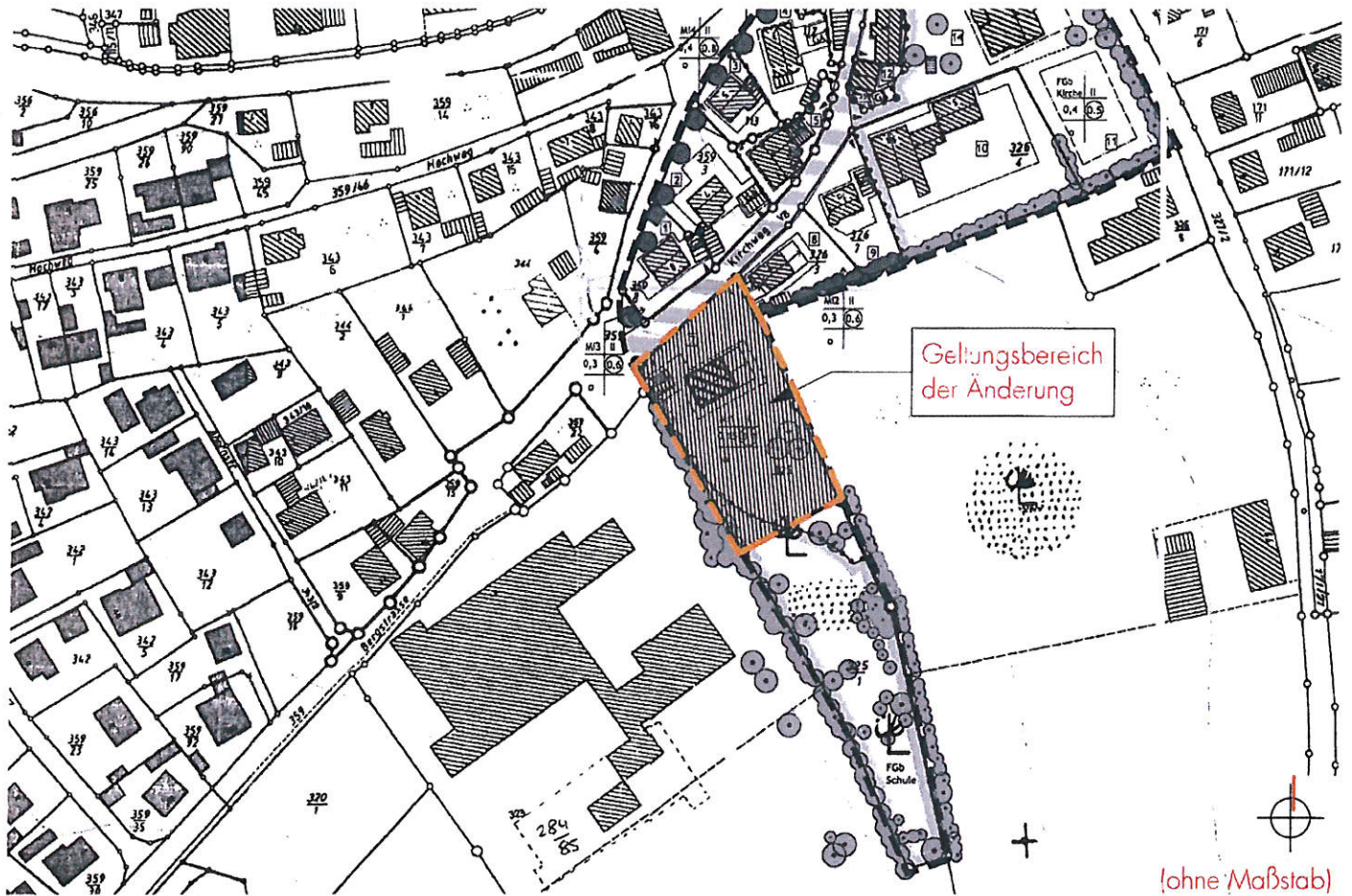


Gemeinde Sinzing

# Deckblatt Nr. 1

Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 der Gemeinde Sinzing "An der Kirche" mittels Deckblatt Nr. 1



Maßstab: 1:500	Datum der Vorlage: 11. November 2015
erstellt: 04.11.2015	bearbeitet: TR      geprüft: TB
Bauherren: Luise Becker & Michael Becker  Kirchweg 9 D - 93161 Sinzing	Architekt: Dipl.- Ing. Titus Bernhard Architekten BDA Gögginger Straße 105a D-86199 Augsburg  Tel. 0821. 599 605-0
Unterschrift: _____	Unterschrift:

## Verfahrensvermerk

zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 der Gemeinde Sinzing "An der Kirche" mittels Deckblatt Nr. 1

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.11.2015 die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" beschlossen. Die Änderung mittels Deckblatt Nr. 1 wurde am 31.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.10.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2015 bis 13.12.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf der Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2015 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2015 bis 13.12.2015 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Sinzing hat mit Beschluss des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschusses vom ..... den Bebauungsplan gem §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen und das Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" ausgefertigt.

Sinzing, den .....

.....  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

(Siegel Sinzing)

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr.1 des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Teilbereiches des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten.

Sinzing, den .....

.....  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

(Siegel Sinzing)

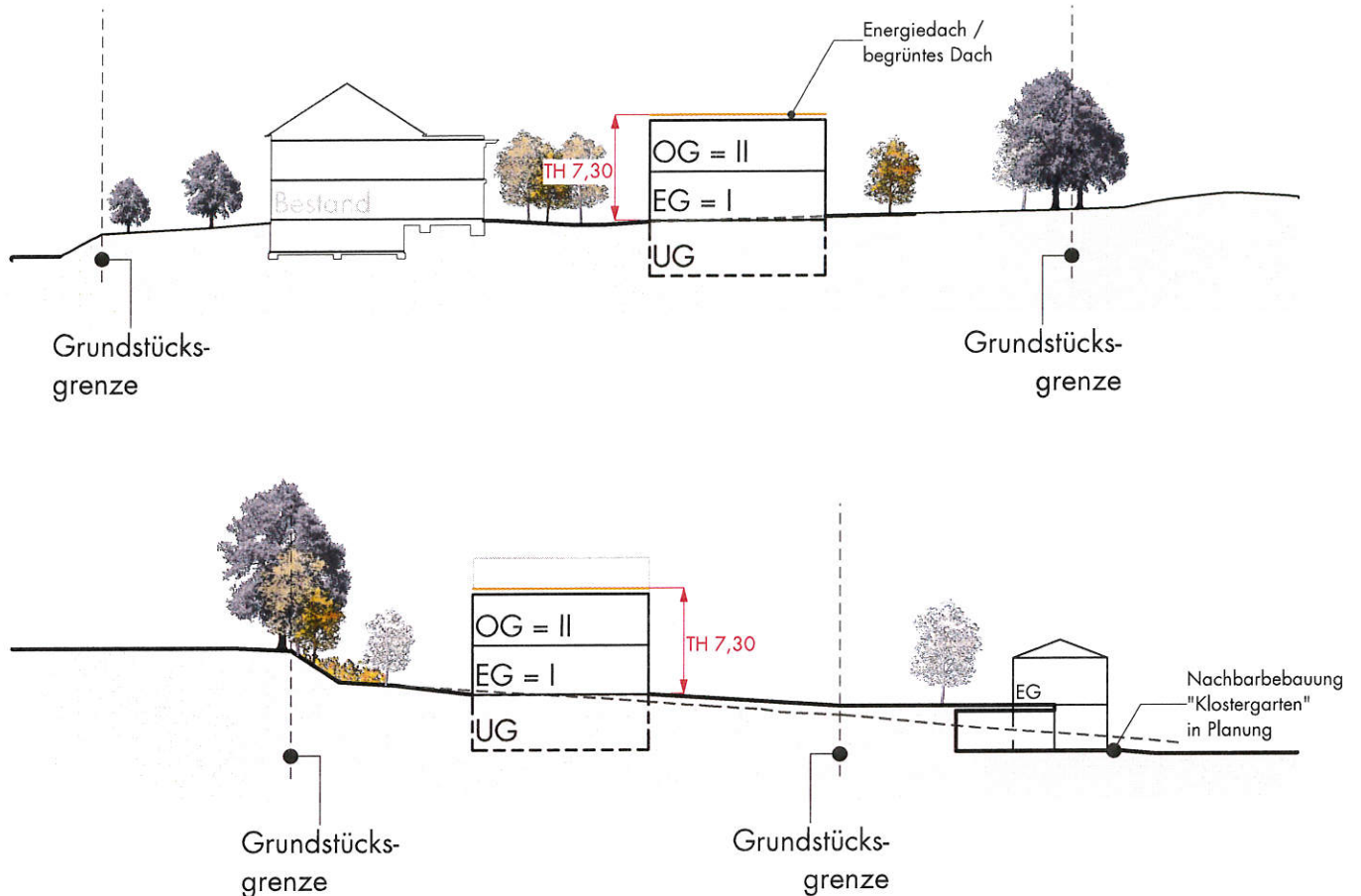


Planliche Festsetzung zur Änderung eines Teilbereiches  
des Bebauungsplans Nr. 52 "An der Kirche"

- MI1** Mischgebiet
- 0,30** Grundflächenzahl GRZ
- 0,35** Geschossflächenzahl GFZ
- II** Höchstmaß der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- GA** Garage Bestand + Neu
- GK** Baukörper Neu (Vorschlag)

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- bisherige Baugrenze
- Einfahrt
- Bestandsbäume

Zeichenlegende



Planliche Festsetzung zur Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplans Nr. 52 "An der Kirche"

## Regelschnitt Quer

### Bautyp I

- Flachgeneigtes Energiedach oder Flachgeneigtes begrüntes Dach
- Deckung an Ortsbild angepasst
- Traufhöhe / Attika max. 7,30 m ab korrigiertem Geländeverlauf

#### Alternativ:

- Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 42°
- Traufhöhe / Attika max. 7,30 m ab korrigiertem Geländeverlauf
- Firstrichtung gleich Bestandsgebäude im Änderungsbereich; mittlerer First
- Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis zu 0,20 m und an der Traufe bis zu 0,50 m.
- Garagen und Nebengebäude sind analog mit getroffenen Festsetzungen der Hauptgebäude auszuführen.

!!!Bemerkung: korrigierter Geländeverlauf ist das entstehende Gelände nach der topographischen Anpassung mit Bebauung "Klostergarten". !!!

## **Textliche Festsetzungen nach § 9 BBAUG**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" bleiben bis auf die unten aufgeführten Punkte unberührt.

### § 1 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen neuen GRZ- und GFZ-Zahlen im Änderungsbereich als Höchstgrenze festgelegt. (GRZ = 0,30 \_ GFZ = 0,40)
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß der Eintragung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgelegt.

### § 2 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- (1) In den planlich gekennzeichneten Flächen sind Garagen und Stellplätze, mit deren Ein- und Ausfahrten zulässig.
- (2) Bei einer Orientierung der Stellplätze / Garagen die nicht zu Straßenseite zugewandt ist, sondern sich zu der Zufahrtsstrasse auf dem Grundstück orientiert, kann auf den Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden.

### § 3 Bepflanzung

- (1) Die in der Planzeichnung eingetragenen, bestehenden Bäume und Sträucher sind weitestgehend zu erhalten, zu pflegen und während der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- (2) Bäume die gefällt werden, sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

# Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" bleiben bis auf die unten aufgeführten Punkte unberührt.

## § 1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) 1. Die Hauptgebäude können primär als Flachgeneigtes Energiedach oder Flachgeneigtes begrüntes Dach ausgeführt werden.  
  
2. Alternativ können die Hauptgebäude auch mit Satteldächer mit einer Neigung von 40° - 42° und mittigem First ausgeführt werden. Dachüberstände sind zulässig am Ortgang bis zu 0,20 m und an der Traufe bis zu 0,50 m.  
  
3. Garagen und Nebengebäude sind analog mit den unter 1. + 2. getroffenen Festsetzungen auszuführen.
- (2) Im Zuge eines Energiedaches sind Sonnenkollektoren oder Photovoltaikmodule zulässig. Der seitliche Abstand zu Attika / Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen.
- (3) Bei Verwendung eines Satteldaches sollte sich die Firstrichtung an die bestehenden Firstrichtungen im Änderungsbereich anpassen.
- (4) Die Außenwände der Gebäude sind in Farbigkeit und Materialität an das bestehende Ortsbild anzupassen.

## § 3 Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten

- (1) Zufahrten und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen. Ein geeignetes Befestigungsmaterial ist zu wählen.

## § 4 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

- (1) Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.
- (2) Soweit sich im Änderungsbereich aus topographischen Gegenbenheiten, die Herstellung von Stützmauern ergeben, sind diese als max. 60 cm hohe Konstruktionen zulässig. Mauern die als Sichtschutz dienen, sind Bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.
- (3) Die Angleichung der Topographie im Verlauf der Grenze zur Bebauung "Klostergarten" erfolgt im Zuge mit den jeweiligen Bauarbeiten, da dort eine massive Änderung des natürlichen Geländeverlaufes stattfindet.

# Örtliche Bauvorschriften (Festsetzungen) nach Art. 81 BayBO

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" bleiben bis auf die unten aufgeführten Punkte unberührt.

## § 5 Einfriedungen

- (1) Strassenseitige Einfriedungen sind im Änderungsbereich aus topographischen Gegenbenheiten erlaubt. Die Höhe, Materialität und Anpassungen der Topographie durch Böschungen, etc. (im Bereich des Kirchwegs) erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Sinzing.
- (3) Mauern die als Sichtschutz dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig.

## § 6 Abstandsflächen

- (1) Die Einhaltung der Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5. Bay BO wird ausdrücklich angeordnet.
- (2) Abweichend der Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5. BayBO wird die Abstandfläche von Nebenanlagen, wie Garagen, auf 0,5H (mind. 3 m) festgesetzt.

# Hinweise zum Änderungsbereich Bebauungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" bleiben bis auf die unten aufgeführten Punkte unberührt.

- (1) Eine spätere bodenordnende Maßnahme (Teilung des Grundstückes Fl.Nr. 325) ist möglich.
- (2) Ersatz- oder Neupflanzungen von Bäumen sollen anhand der beiliegenden Artenliste aus dem Anhang Bebauungsplan Nr. 52 "An der Kirche" gepflanzt werden.
- (3) Eine Bestandssicherung der bestehenden Gebäude ist im Vorlauf zu prüfen und während der Bauphase zu dokumentieren.
- (4) Die Gestaltung / Anpassung der Böschung am Grenzverlauf zum Kirchweg, sollte in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen.

# **BEGRÜNDUNG**

## **gemäß § 5 Abs. 8 BauGB**

### 1. Lage und Bestandssituation:

#### 1.1 Allgemeines

Der Änderungsbereich liegt im zentralen Ortsbereich von Sinzing in unmittelbarer Nähe zu der kath. Kirche. Das Deckblatt Nr. 1 umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 325 und besitzt eine Fläche von 2.521 m<sup>2</sup>. Süd-westlich schließt an den Änderungsbereich das Schulgelände der Grund- und Hauptschule Sinzing an. Nordöstlich und nordwestlich des Änderungsbereiches besteht eine gemischte bauliche Nutzung. Im Südosten grenzen die ursprünglich gärtnerisch genutzten Flächen des Klosters an.

Auf dem Bereich des ehemaligen "Klostergartens" entsteht aktuell eine Wohnbebauung mit ca. 35 Nutzungseinheiten. Aus diesem Grund wird im Änderungsbereich, aufgrund der großen Grundstücksfläche eine Nachverdichtung des Ortskerns angestrebt.

#### 1.2 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück im Änderungsbereich wird bereits überwiegend baulich genutzt. Aufgrund der entstehenden Bebauung im Bereich "Klostergarten", sehen wir die Nachverdichtung auf dem ausreichend großzügigen Grundstück als unproblematisch an.

Die vorhandenen Bebauungen weisen im bestehenden Gefüge des Ortskerns, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahlen von 0,1 bis 0,6 und Geschossflächenzahlen von 0,1 bis 0,8) als auch hinsichtlich der Höhenentwicklung (Traufhöhen von 3,0 m bis 8,10 m) ein sehr heterogenes Gefüge auf.

#### 1.3 Topographie

Der süd-westliche Bereich des Änderungsbereiches hat eine Höhenlage von ca. 360,00 m ü. NN. Nach Nord-osten fällt das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches natürlich um ca. 7,50 m, auf ca. 352,50 m ü. NN.

Der geplante Geländeverlauf soll in Abstimmung mit den Geländearbeiten Bebauung "Am Klostergarten" abgesprochen werden.

#### 1.4 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.



## 1.5 Bodendenkmäler

Die archäologische Denkmalpflege macht darauf aufmerksam, dass im Bereich des Kirchwegs geostete Gräber ans Tageslicht kamen. Im Änderungsbereich muss im Vorfeld der Baumaßnahmen die archäologische Befundsituation geklärt werden. Die Klärung erfolgt im Zuge des Erdaushubes beim Grundaushub der späteren Gebäude mit dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg.

## 1.6 Vegetation / Schutzgebiete

Prioritäre Arten und Lebensräume gem. FFH-Richtlinie / Vogelschutzrichtlinie und gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13 d BayNatSchG sind innerhalb des Änderungsgebietes nicht registriert.

## 1.7 Überörtliche Vorgaben

Vorgaben durch überörtliche Planungen oder sonstige Fachplanungen bestehen für das Baugebiet nicht. Der gültige Flächennutzungsplan weist im Planbereich gemischte Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf aus.

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung:

Der Bauwunsch von im Änderungsbereich betroffenen Grundstückseigentümern hat die Gemeinde veranlasst, ihren seit 19.Juni.2001 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 "An der Kirche" zu ändern.

Der Bebauungsplan "An der Kirche" wurde noch mit keinem Deckblatt geändert. Nunmehr soll der Bebauungsplan Nr. 52 in einem Teilbereich durch ein Deckblatt Nr. 1 geändert werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Wege der Nachverdichtung des Ortskernes zu erreichen.

Die im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" vorliegende sehr heterogene Struktur, im Hinblick auf Bebauungsdichte und Höhenentwicklung, stellt keine städtebaulich klare und zufriedenstellende Maßstäblichkeit im Gefüge des Ortskernes dar.

Deshalb soll durch die Nachverdichtung im Änderungsbereich eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des gewachsenen, kleinteiligen städtebaulichen Gefüges aufgezeigt werden. Durch die neue Festlegung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 325 mittels Baugrenzen kann die bestehende grosszügige Gartenfläche des Grundstückes überbaut werden. Das ist sinnvoll und auch wünschenswert und entspricht den Zielen der Raumordnung, weil damit mit dem Grund und Boden schonend umgegangen wird. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 2.521 m<sup>2</sup> erscheint eine rückwärtige Bebauung im bestehenden Garten als möglich, ohne dass der Eindruck einer städtischen Bebauung entsteht.

Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 52 "An der Kirche" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da eine Nachverdichtung vorgenommen wird. Im beschleunigten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeit wird durch die öffentliche AUslegung des Entwurfs des Deckblattes nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Den Fachstellen (beteiligte Behörden) wird während der AUslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 4 Abs. 2 BauGB).

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Deckblattes:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr.52 "An der Kirche" werden die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Nachverdichtung) im Änderungsbereich Grundstück mit der Fl.Nr. 325 geschaffen.

Neben den Festsetzungen der überbaubaren Flächen mittels Baurennen, werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 52 "An der Kirche" durch Regelquerschnitte und Textliche Festsetzungen ergänzt um eine geordnete Nachverdichtung gewährleisten zu können. Der Änderungsbereich ist als Mischgebiet und offener Bauweise dargestellt, daneben verbleibt es bei den bisherigen übrigen erforderlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 52 "An der Kirche".

4. Erforderlichkeit der Planaufstellung:

Um für die künftige Entwicklung des Ortsbildes geplante bauliche Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange vorzubereiten, ist die Änderung des Bebauungsplanteilbereiches erforderlich.

5. Maßnahmen zur Verwirklichung des Planbereiches:

Zur Umsetzung des Planes sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Bodenordnende Maßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig.

Aufgestellt  
Sinzing, den 11.11.2015  
Gemeinde Sinzing

(Siegel)

.....  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt  
Sinzing, den .....  
Gemeinde Sinzing

(Siegel)

.....  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

# Umweltbericht

## 1. Begründung:

Da das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 52 "An der Kirche" im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt wird, ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 3 Satz 1 ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Aufgestellt  
Sinzing, den 11.11.2015  
Gemeinde Sinzing

(Siegel)

.....  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt  
Sinzing, den .....  
Gemeinde Sinzing

(Siegel)

.....  
Patrick Grossmann  
Erster Bürgermeister