

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN LEHENREUTH-POPPEBERG

Gemeinde: Markt Schöllnach
Landkreis: Deggendorf
Reg.Bez.: Niederbayern

I. LAGE IM RAUM

Markt Schöllnach liegt im westlichen Teil der Region 12 (Donau-Wald) im Landkreis Deggendorf. Schöllnach wurde vom Regionalen Planungsverband der Region Donau-Wald als Kleinzentrum eingestuft.

Die zentralen Orte: - Deggendorf (Mittelzentrum); 25 km entfernt
- Passau (mögl. Oberzentrum); 38 km entfernt

Die Verkehrsanbindung von Schöllnach an die BAB Regensburg - Deggendorf - Passau erfolgt über die Staatsstraße 2322.

Schöllnach gehört zum Zonenrandgebiet, zum Ostbayerischen Fremdenverkehrsgebiet und zum Ostbayerischen Fördergebiet.

II. PLANUNGSRECHTLICHE VORRAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplanentwurf wurde aus den Festsetzungen des vorbereitenden Bauleitplans entwickelt. Die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht der Gebietsausweisung des Flächennutzungsplans. Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Planungsgebiet Lehenreuth-Poppenberg geht auf einen Beschluß der Gemeinde zurück.

III. ANLASS DER PLANUNG

Die Gemeinde verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- Entwicklung und Sicherung einer städtebaulichen Ordnung entsprechend den Zielen der Landes- und Bauleitplanung
- Schaffen von Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung im Rahmen der gemäß Baunutzungsverordnung zulässigen Art der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet (WA).

- Schaffen eines attraktiven Wohnumfeldes durch Ausweisung der inneren Erschließung des Planungsgebiets als verkehrsberuhigten Bereich.
- Sicherung gesunder Wohnbedingungen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

IV. BESCHREIBUNG DES BAUGEBIETS

- Das Planungsgebiet liegt ca. 2 km westlich des Ortskerns von Markt Schöllnach.
- An den Geltungsbereich des Planungsgebiets grenzen im Norden landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten einzelstehende Wohngebäude und ein Gehöft. Die südwestliche Grenze bildet die Hauptverbindungsstraße zum Ortskern Schöllnach (Bergstraße).
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Nordost- bzw. Osthangs; Der Höhenunterschied in Ost-Westrichtung beträgt ca. 8 m (405 m ü. NN bis 413m ü. NN).
- Die gesamte Fläche des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Baugebiets ist unbebaut.
- Die umgebende Bebauung ist durch überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung gekennzeichnet.
- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist kein Baumbestand vorhanden.
- Der Untergrund besteht vorwiegend aus metamorphen Gesteinen (Perlgnaisersatz) mit sandig-lehmiger Überdeckung. (Quelle: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan)
Eine spezielle Bodenuntersuchung des Planungsgebiets liegt nicht vor.
- Die Entfernung des Planungsgebiets zu folgenden sozialen Infrastruktureinrichtungen beträgt:

Omnibushaltestelle	ca. 0,2 km
Volksschule	1,0 km
Kindergarten	1,5 km
Versorgungsläden	0,2 km
Gemeindekanzlei	1,5 km
kath. Pfarrkirche	1,5 km
Postamt	2,5 km
Spielplatz	0,2 km
Ortskern Schöllnach	1,5 km

V. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die südwestlich an den Geltungsbereich angrenzende Bergstrasse verbindet den Ortsteil Poppenberg mit dem Ortskern Schöllnach. Die neu geplante Wohnstrasse (verkehrsberuhigter Bereich) übernimmt als Schleifenführung die Fahr- und Fussgängererschliessung von 17 Parzellen. Die Erschliessung der Parzellen Nr. 5 und 6 wird durch die Zufahrt des östlich angrenzenden Grundstücks (FlurNr. 367/14) gesichert. Die Parzellen Nr. 7, 8 und 9 werden durch die Bergstrasse erschlossen. Im Zuge der Erschliessungsmassnahmen ist eine Verbreiterung der bestehenden Bergstrasse vorgesehen.

Im Bereich der neu geplanten Erschließungsschleife grenzen private Flächen unmittelbar an die Fahrbahn. Durch Zurücksetzen der Zäune um 1,0 m entsteht ein ebenso breiter Grünstreifen. Dieser Bereich wird als Rasenfläche ausgebildet und sichert somit eine ordnungsgemässe Fahrerschliessung.

Im Planungsgebiet werden keine Schallschutzmassnahmen erforderlich.
(Quelle: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan)

VI. WASSERWIRTSCHAFT

Wasserversorgung: Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch Anschluss an die Fernwasserversorgung sichergestellt.

Wasserentsorgung: Die Entsorgung wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage sichergestellt. Die durch Geländeänderungen bedingten Abflussverhältnisse des Niederschlags- und Quellwassers werden mit geeigneten Entwässerungsmaßnahmen durch den Eigentümer ausgeglichen.

Müllentsorgung: Die Müllabfuhr erfolgt durch den Zweckverband Abfallbeseitigung Donau-Wald.

VII. ENERGIEVERSORGUNG

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG.

Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich eine 20-kV-Freileitung

und eine Trafostation. Die Gemeinde plant, im Zuge des Ausbaus der Bergstrasse die 20-kV-Leitung zu verkabeln und die Bebauung entsprechend dem Bebauungsplanentwurf zu verwirklichen.

VIII. LANDSCHAFTSPLANUNG, GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Grünordnerische Massnahmen für das Planungsgebiet sind in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten, ein gesonderter Grünordnungsplan wird nicht erstellt.

IX. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäss §4 BauNVO

Art der Bebauung: Ausschliesslich freistehende Einzel-
wohngebäude mit Garagen und Nebengebäuden: Anzahl: 22
Einzelparzellen (ca. 700 m² - 900 m²) Anzahl: 22

Fläche Geltungsbereich: ca. 2,2 ha

München, den 01.12.86

Planverfasser: W. Pöllmann, Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister
Burg-Eltz-Weg 1
8000 München 70

I. FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung ergibt sich gemäß § 9 Abs. 1 BBauG)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung:

WA

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 Baunutzungsverordnung)

18.
25.

25.1

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal überbaubare Fläche, die maximale Geschoßfläche und die Höchstgrenzen der Wandhöhen (Traufhöhen der Satteldachbaukörper) bestimmt.

25.2


Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 (Höchstgrenze)
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 (Höchstgrenze)

Die zulässige Zahl der Vollgeschoße richtet sich nach der maximal zulässigen Wandhöhe.


2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Gebäudeteile ist in geringfügigem Ausmaß gemäß § 23 Abs.3 BauNVO zulässig.

25.3

2.1  Baugrenze gemäß § 23 Abs.3 BauNVO

2.2 Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.3  Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

25.4

2.4 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan einzuhalten.
Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind - mit Ausnahme der Garagen - von dieser Festsetzung nicht betroffen.



Firstrichtung der Hauptgebäude (parallel zur längeren Gebäudeseite)

25.5

25.6

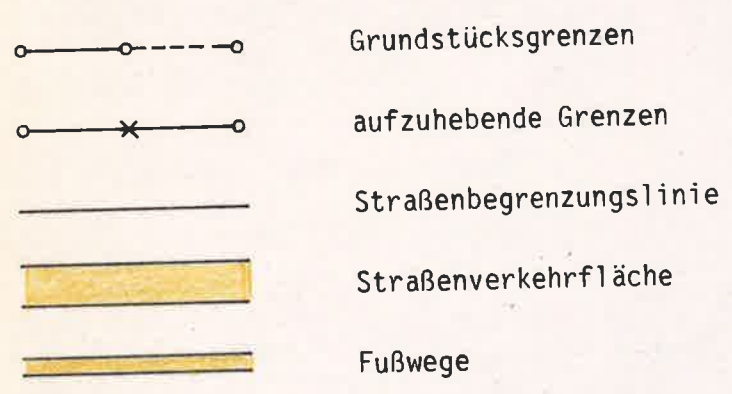
3. entfällt

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 GA Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 4.2 Auf den überbaubaren Flächen ist die Errichtung einer Einzel- bzw. einer Doppelgarage pro Parzelle zulässig. Die Garagen sind als Anbau an das Wohngebäude oder als freistehende Einzelbaukörper zu errichten.
- 4.3 Die Firstrichtung der Garagen ist parallel zur längeren Baukörperseite der Garage zu errichten. Sind an einer Grundstücksgrenze Garagen von zwei Parzellen mit Grenzanbau geplant, muß die Firstlinie durchgehend bei gleicher Höhe verlaufen.
- 4.4 Garagen, die erheblich unter dem Gelände liegen und über eine Rampe erschlossen werden müssen, sind nicht zulässig. Die Errichtung von Kellergaragen ist unzulässig.

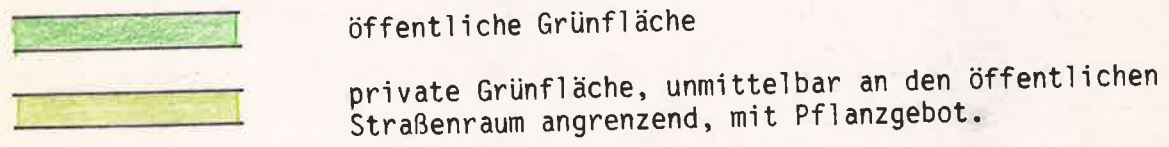
5. - 10. entfällt

11. Verkehrsflächen / Erschließung



12. - 14. entfällt

15. öffentliche und private Grünflächen



16. entfällt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Hanggelände in seiner natürlichen Formation zu erhalten. Die Terrassierung im Sinne einer parzellengroßen Einebnung des Geländes ist unzulässig. Geringfügige Geländebewegungen für Terrassen etc. sind im Rahmen der Gesamtgestaltung zulässig.

Soweit Geländebewegungen nicht bereits im Rahmen der Erschließung von Erschließungsträgern vorgenommen wurden, hat sie der Eigentümer entsprechend der Gesamtgestaltung durchzuführen. Der Grundeigentümer hat die notwendigen Maßnahmen zur Bodenvorbereitung im Bereich der an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Grundstücksteile durchzuführen.

18. - 24. entfällt

25. Bindungen für Bepflanzungen

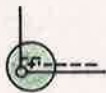
25.1

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen genutzt werden, gärtnerisch zu gestalten. Bei der Gestaltung der Grünflächen ist grundsätzlich auf das natürliche Landschaftsbild und auf die vorherrschende, typische Vegetation Rücksicht zu nehmen.

25.2

Auf den Einzelparzellen ist pro 100 m² mindestens ein Baum bodenständiger Art (einschließlich Obstbäumen) zu pflanzen. Ziergehölze, Sträucher und Büsche sind in die Bepflanzung miteinzubeziehen. Der Anteil von Nadelgehölzen darf auf der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche einer Parzelle maximal 20 % der Gesamtbepflanzung betragen. Bei der Bepflanzung von buntlaubigen und blauanadeligen Gehölzen ist ein Abstand von mindestens 4 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

25.3



Auf den mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten privaten, unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Flächen ist an vorgegebener Stelle ein Einzellaubbaum zu errichten. Für diesen Einzellaubbaum ist die gleiche Baumart zu wählen, wie sie im öffentlichen Straßenraum vorherrscht. Der ein Meter breite Grünstreifen, der durch Zaun und Fahrspur begrenzt wird, ist als Rasenfläche auszubilden.

25.4

Die nördlichste Parzellenzeile stellt zugleich den Ortsrand dar und bedarf einer zusätzlichen, intensiven Begrünung. Am Nordrand des Baugebiets ist ein 4,0 Meter breiter Grünstreifen einzuhalten. In diesem Streifen ist eine dichte, zumindest zweireihige freiwachsende Wildgehölzpflanzung aus standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern vorzusehen. Davon ist eine Pflanzreihe außerhalb - d.h. vor dem Zaun - der Einfriedung zu setzen. Die Einfriedungen sind entsprechend von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

25.5



Pflanzgebot für große Laubbäume gemäß § 39 h BBauG

25.6



Pflanzgebot für Wildgehölzpflanzungen gemäß § 39 h BBauG

Großkronige Bäume, Einzelstellung:

- Quercus in Sorten - Eiche
- Fagus sylvatica - Buche
- Tilia in Sorten - Linde
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn

Kleinkronige Bäume:

- Obstbäume als Hoch- und Halbstamm
- Acer plat. Globosum - Kugelhorn
- Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum
- Prunus avium "Plena" - Kirsche, Pflaume
- Crataegus carrierei - Dorn
- Robinia pseudoacacia "Umbraculifera" - Kugelakazie

Sträucher hochwachsend:

- Corylus avellana - Waldhasel, Haselnuß
- Sorbus aucuparia "Moravica" - Eberesche
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Syringa vulgaris - Flieder
- Ligustrum vulgare - Liguster

Sträucher niedrigwachsend:

- Sambucus racemosa - Traubenholunder
- Ligustrum vulgare "Lodense" - Liguster
- Rosa canina - Hundsrose
- Rosa rugosa - Apfelrose
- Rosa blanda - Wildrose
- Lonicera coerulea - Heckenkirsche
- Lonicera ledebourii - Heckenkirsche
- Cotoneaster in Sorten - Zwergmispel
- Weigela in Sorten - Weigelia
- Deutzia in Sorten - Deutzia

Nicht empfehlenswerte Pflanzen:

- Cedrus atlantica "Glauca" - Blaue Atlaszeder
- Picea pungens "Glauca" - Blaue Stechfichte
- Chamaecyparis lawsoniana "Alumii" - Blaue Lebensbaumzypresse
- Abies nobilis "Glauca" - Silbertanne
- Juniperus chinensis, bunte Sorten - Wacholder
- Salix caprea "Pendula" - Weide
- Cornus alba, bläulich/gelb - Hartriegel
- Betula verrucosa "Youngii" - Trauerbirke
- Populus, alle Sorten - Pappel

26. Geltungsbereich



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

27. Bauliche Gestaltung

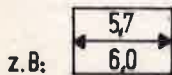
27.1

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes werden folgende Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der einzelnen Hauptbaukörper getroffen:

- im Grundriß längsgerichteter, rechteckiger Baukörper gemäß den planlichen Eintragungen, wobei parallel zur Firstlinie grundsätzlich die längere Gebäudeseite verlaufen muß.
- Lochfassaden mit überwiegendem Anteil geschlossener Wandflächen
- Kniestockhöhe maximal 1,2 Meter, unzulässig über dem 2. Vollgeschoß.

27.2 Höhenentwicklung der Gebäude

Als Wandhöhe wird das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Traufseite bestimmt.



Die Wandhöhe (bezogen auf die Traufhöhe der Einzelbaukörper) ist durch nebenstehendes Planzeichen definiert. Sie ist als maximal zulässige Höhe für jede Einzelparzelle zwingend festgelegt. Die Wandhöhe der Giebelseiten ergibt sich aus der maximal zulässigen Dachneigung. Die Festsetzungen unter Punkt III (zulässige Wandhöhen, Systemschnitte) sind zu beachten.

27.3 Gestaltung des Daches

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Dachform ein Satteldach zwingend vorgeschrieben. Einhüftige Satteldächer, d.h. ausmittige Anordnung des Firstes bezogen auf die Längsachse des Hauptbaukörpers, sind nicht zulässig.

Als Dachneigung ist ein Winkel von 23° bis 32° zwingend einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptbaukörper anzupassen. Erfolgt ein direkter Anbau von Garagen bzw. Nebengebäuden an den Hauptbaukörper, ist ein Abschleppen des Satteldaches am Hauptbaukörper zulässig.

Als Dacheindeckung sind rote Ziegel festgesetzt. Dachgauben sind nur bei einem Gebäudetyp E + D zulässig. Zulässig sind pro Dachseite maximal 2 Gauben, die maximale Fensterfläche pro Gaube wird auf 2 Quadratmeter festgesetzt. Die Gaubenfenster müssen stehendes Format aufweisen; die Gauben sind als Spitzgauben mit Satteldach auszubilden. Der Gaubenfirst ist deutlich unter dem First des Hauptbaukörpers zu errichten.

Dacheinschnitte sind bei allen baulichen Anlagen unzulässig.

Als Dachüberstand ist auszubilden:

am Ortgang: 0,4 m - 1,0 m

an der Traufe: 0,4 m - 1,0 m

Sofern giebel- oder traufseitige Balkone angeordnet werden, kann der Dachüberstand maximal die Balkontiefe betragen.

Terrassenüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,5 Metern in abgeschleppter Dachform möglich.

27.4 Gestaltung der Fassaden

Bei der Gestaltung der Fassaden ist auf eine harmonische Gliederung der Einzelöffnungen im Verhältnis zur Gesamtfläche zu achten. Großflächige Öffnungen sind durch entsprechende Teilungen in Form von Sprossen oder Rahmen zu gliedern. Die Fenster und Türöffnungen sind in rechteckigen oder quadratischen Formaten auszuführen. Aneinandergereihte Fenster sind durch Pfeiler von mind. 24 cm Breite zu trennen.

Zulässige Materialien:

Als Fassadenoberfläche sind Putz und/oder Naturholz zulässig. Stark strukturierte und Zierputze sind unzulässig.

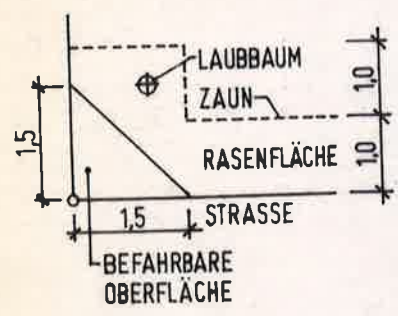
Fenster und Türen sind als Holzkonstruktionen ausbilden.

Wandverkleidungen sind ausschließlich in Naturholz zulässig.

Sockeloberflächen sind aus Sichtbeton oder Putz im gleichen Farbton wie die anschließende Wandoberfläche herzustellen und dürfen farblich nicht abgesetzt sein.

Die o.a. Festsetzungen für die Fassadengestaltung gelten sowohl für die Hauptbaukörper als auch für Garagen und Nebengebäude. Die Oberfläche der Garagentore kann abweichend von diesen Festsetzungen aus Stahl ausgeführt werden, im Zuge einer einheitlichen Gestaltung sollen jedoch Naturholzoberflächen gewählt werden.

27.5 Gestaltung der Einfriedungen



M 1:100 MASSE IN M











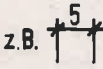






Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn anschließen, sind die Zäune in diesem Bereich um 1,0 Meter zurückversetzt anzuordnen. Die Ausbildung der Oberflächen in diesem Bereich ist gemäß nebenstehender Skizze durchzuführen.

Zur Wahrung der Einheitlichkeit im Ortsbild sind alle Einfriedungen als Hanichlzaun in senkrechter Lattenbauweise auszuführen. Es ist ausschließlich Naturholz zu verwenden. Die Pfosten sind hinter dem durchlaufenden Zaun anzuordnen und 10 cm niedriger als der Zaun auszubilden.

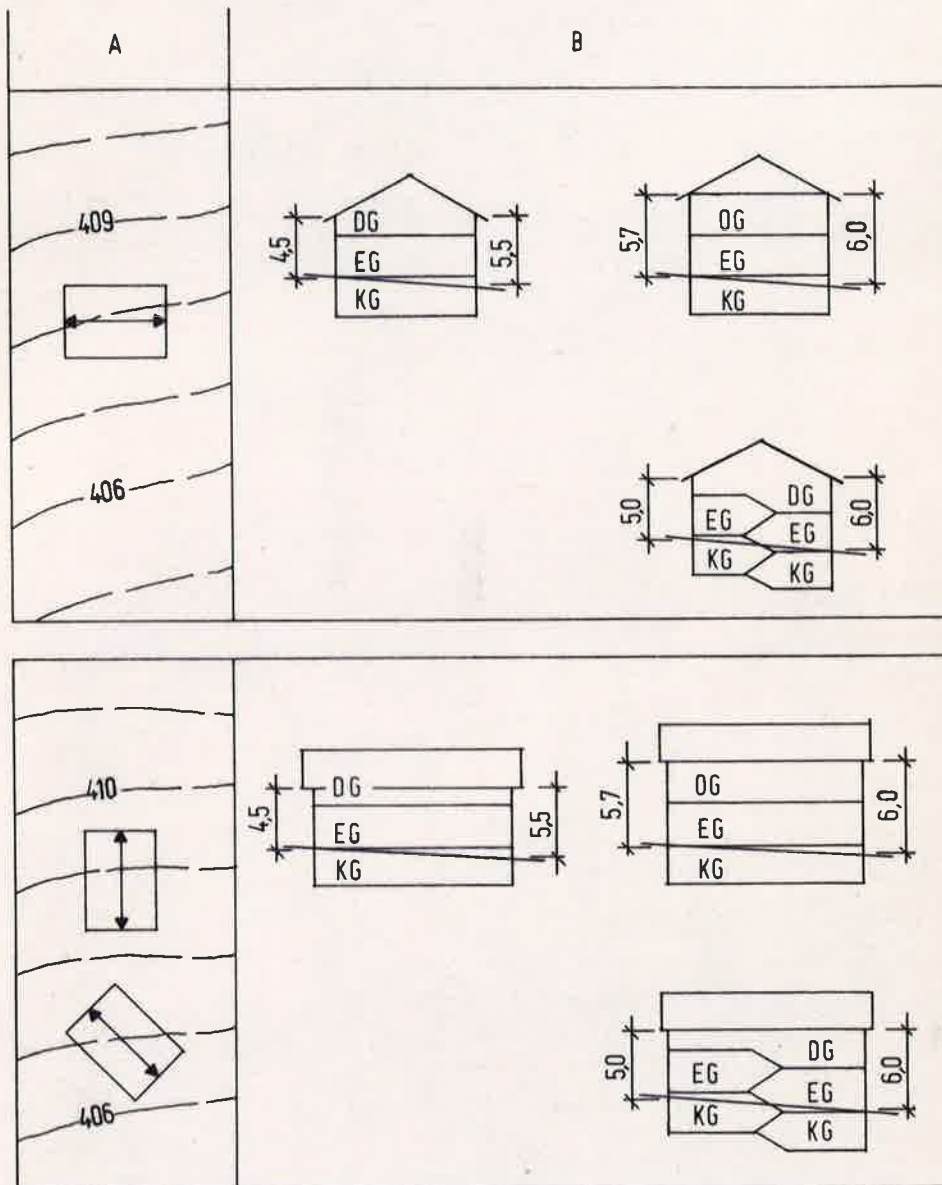
Die Höhe der Zäune ist als Abgrenzung gegenüber benachbarten Grundstücken und dem öffentlichen Straßenbereich auf 0,9 Meter über Geländeoberkante bzw. Gehwegoberkante festgesetzt.

Heckenpflanzen sind nur als seitliche und rückwärtige Einfriedung gegenüber benachbarten privaten Grundstücken in einem Grenzabstand von mind. 0,5 Meter und einer Höhe von maximal 2,0 Metern zulässig. Pfosten für Eingangstore in Verbindung mit der Einzäunung sind nur mit Sichtbetonoberfläche oder Naturholz zulässig und auf 0,9 Meter Höhe zu begrenzen. Mülltonnenbehälter sind in einem Abstand von mind. 1,0 Meter von der Einzäunung anzuordnen.

II. Planzeichen

779/6	Flurstücksnummer
	Parzellennummer (ohne Flurstücksnummer)
	vorhandene Grundstücksgrenze
	Parzellierungsvorschlag
	bestehende, aufzuhebende Grundstücksgrenze
	Höhenlinien in Meterabständen
	Baubestand
	Neubebauung, Firstrichtung zwingend im eingetragenen Winkel zur Nordrichtung
	Standort für große Laubbäume
	Standort für Wildgehölzpflanzung
	Zaunverlauf bei Grundstücken, die direkt an die Straßenfläche grenzen.
z.B. 	Vermaßung in Metern
	Einzel- bzw. Doppelgarage mit Festsetzung der Zufahrtsrichtung (Pfeile)
	Baugrenze gemäß BauNVO § 23 Abs. 3
	Trafostation geplant
	20-kV Kabel geplant
	20-kV Kabel bestehend
	20-kV Leitung bestehend

III. Maximal zulässige Wandhöhen
(Festsetzungen zu Ziffer 27.2)



A: Lage der Hauptbaukörper im Gelände; Lageplanskizzen M 1:1000

B: Mögliche vertikale Zonung der Ebenen, Angabe der maximal zulässigen Wandhöhe. Systemschnitte M 1:500

1. Aufstellungsbeschuß

Der Gemeinderat Schöllnach hat mit Beschluß vom 27.02.1986 die Aufstellung des Bebauungsplans Lehenreuth-Poppenberg beschlossen.

27. JAN. 1987

Schöllnach, den



(Lindner, 1. Bürgermeister)

2. Bürgerbeteiligung

Die Gemeinde Schöllnach hat am 25.07.1986 die Bürgerbeteiligung gemäß § 2 a Abs. 2 BBauG durchgeführt.

27. JAN. 1987

Schöllnach, den



(Lindner, 1. Bürgermeister)

3. Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf wurde mit der Begründung gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG vom 11.08.1986 bis 11.09.1986 im Rathaus Schöllnach öffentlich ausgelegt.

27. JAN. 1987

Schöllnach, den



(Lindner, 1. Bürgermeister)

4. Satzungsbeschuß

Der Gemeinderat Schöllnach hat mit Beschluß vom 13.10.1986 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

27. JAN. 1987

Schöllnach, den



(Lindner, 1. Bürgermeister)

5. Genehmigung

Das Landratsamt Deggendorf hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 09.02.87 Nr. 40-Hei/sch gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Deggendorf, den 09.02.87



(Schneider, Reg.-Rat)

6. Inkrafttreten

Die Gemeinde hat am 23.02.87 die Genehmigung des Bebauungsplans gemäß § 12 Satz 1 BBauG ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Schöllnach, den 02.04.87



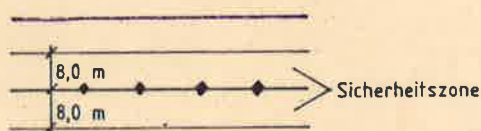
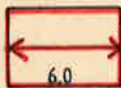
(Lindner, 1. Bürgermeister)



831/6
831/15
831
779/2
779/6
779/7
779/8
779/9
779/10
779/11
367/11
829/3
780
830
831/3
831/4
831/13
831/14
367/57
367/58
367/59
367/60
367/61
367/62
367/63
367/64
367/36
829/2
830/10
830/9
831/3
831/13
831/14
831/10
831/12
831/11
367/65
367/64
367/18
367/17
367/16
367/15
367/14
367/13
367/12
367/11
367/10
367/9
367/8
367/7
367/6
367/5
367/4
367/3
367/2
367/1
830/8
831/10
831/12
831/11
831/16
831/7
367/29
367/28
367/32
367/43
367/55
367/52
406
829
830/6
831/16
831/7
367/29
367/28
367/32
367/43
367/55
367/52
367/18
367/17
367/16
367/15
367/14
367/13
367/12
367/11
367/10
367/9
367/8
367/7
367/6
367/5
367/4
367/3
367/2
367/1
830/5
831/5
367/27
367/49
367/26
367/25
367/47
367/24
367/48
830/4
831/8
367/35
367/42
367/40
367/16
367/41
367/50
367/24
367/38
367/48
367/46
367/45
367/44
367/43
367/42
367/41
367/40
367/39
367/38
367/37
367/36
367/35
367/34
367/33
367/32
367/31
367/30
367/29
367/28
367/27
367/26
367/25
367/24
367/23
367/22
367/21
367/20
367/19
367/18
367/17
367/16
367/15
367/14
367/13
367/12
367/11
367/10
367/9
367/8
367/7
367/6
367/5
367/4
367/3
367/2
367/1
BERGSTR.
406
405
404
403
402
401
400
399
398
397
396
395
394
393
392
391
390
389
388
387
386
385
384
383
382
381
380
379
378
377
376
375
374
373
372
371
370
369
368
367

Bebauungsplan Lehenreuth-Poppenberg

Zeichenerklärung und Hinweise:



Geltungsbereich

vorhandene Wohngebäude

vorgeschlagene Bebauung
mit Firstrichtung
und Wandhöhe

Baugrenze

Hochspannungsfreileitung
mit Sicherheitszone

Trafostation geplant

20-KV Kabel geplant

VERFAHRENSVERMERKE:

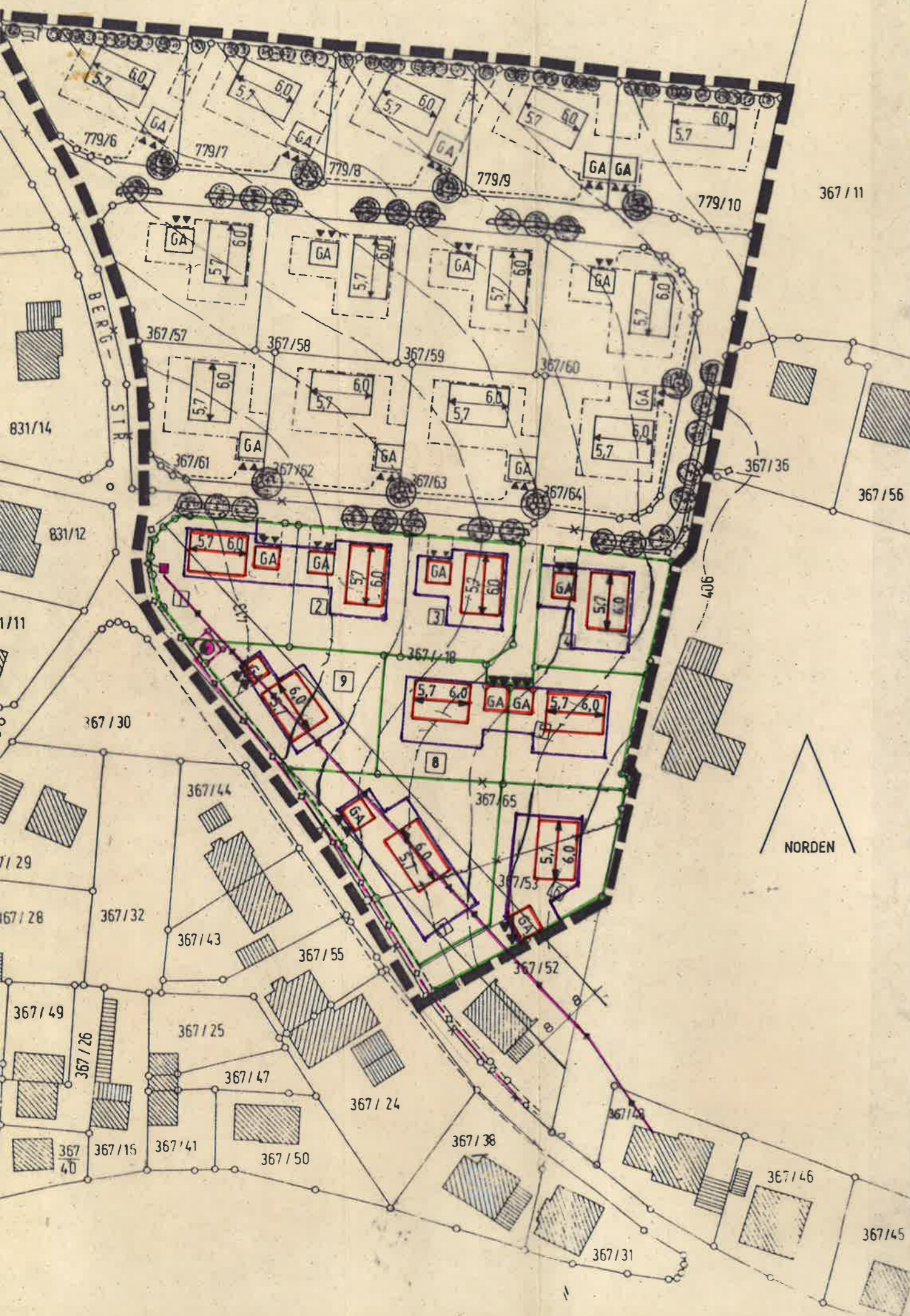
- | | |
|---|----------------------|
| 1. Aufstellungsbeschuß: | 08.04.1992 |
| 2. Anhörung gem. § 13 Abs. 1 EauGE | 15.06 - 30.06.1992 |
| 3. Anregungen/Bedenken (Beschuß gemäß § 13 Abs. 1 Satz 4 EauGE) | 22.07.1992 |
| 4. Satzungsbeschuß: | <u>22. JULI 1992</u> |
| 5. Bekanntmachung: | |

Ortsüblich bekanntgemacht am 18. SEP. 1992 durch Mitteilung in der Deggendorfer Zeitung in der Ausgabe vom 18. SEP. 1992.

Schöllnach, den 21. SEP. 1992



[Signature]
Lindner
1. Bürgermeister



Bebauungsplan Lehenreuth-Poppenberg

-vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB i.V.
mit § 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG-

1. Erläuterung:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat in seiner Sitzung vom 08. April 1992 die vereinfachte Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Lehenreuth-Poppenberg" beschlossen. Diese Änderung betrifft insbesondere

- die Änderung der Grundstücksgrenzen für die Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 gemäß Ziff. 11 der Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der Eintragung im nebenstehenden Plan;
- die Änderung der Firstrichtungen der Hauptgebäude auf den Parzellen Nr. 5, 6, 8 und 9 gemäß Ziff. 2.4 der Festsetzungen im Zusammenhang mit der Eintragung im nebenstehenden Plan;
- die Änderung der Baugrenzen für die Parzellen 1 bis 9 gemäß Ziff. 2.1 der Festsetzungen im Zusammenhang mit der Eintragung im nebenstehenden Plan;
- die Neufestlegung der Flächen für Stellplätze und Garagen für die Parzellen Nr. 5, 6, 8 und 9 gemäß Ziff. 4.1 der im Zusammenhang mit der Neudarstellung im nebenstehenden Plan und
- die Änderung des östlichen Geltungsbereiches gemäß Ziffer 26 der Festsetzungen im Zusammenhang mit der Darstellung im nebenstehenden Plan.

Da die Identität des Bebauungsplanes unberührt bleibt, ist gemäß § 2 Abs. 7 BauG-MaßnahmenG ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB zulässig.

2. Begründung:

Die Aufparzellierung der Grundstücke Fl.Nrn. 367/18, 367/65 und 367/53 konnte aufgrund von Meinungsverschiedenheiten der jeweiligen Grundstückseigentümer nicht an den ursprünglichen Bebauungsplan angepaßt werden. Durch die jetzigen Änderungen wird wieder ein ordnungsgemäßer Planungszustand geschaffen, der für alle Beteiligten und Betroffenen zufriedenstellend ist, ohne dabei das städtebauliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes in seinen Grundzügen zu verändern.

Schöllnach, den 22 JULI 1992

Lindner
1. Bürgermeister

Bekanntmachung

Über die öffentliche Auslegung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes "Lehenreuth-Poppenberg (Rosenweg)" im Bereich der Fl.Nr. 367/18, 367/65 und 367/53 Gemkg. Schöllnach

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 22.07.1992 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Lehenreuth-Poppenberg" für die Fl.Nr. 367/18, 367/65 und 367/53 als **Satzung** beschlossen. Diese Änderung des Bebauungsplanes gilt gemäß § 11 Abs. 3 als rechtsaufsichtlich unbedenklich.

Die Bebauungsplanänderung liegt samt Begründung ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Schöllnach, Rathaus, ZiNr. 17, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus, und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 12 BauGB tritt die Änderung des Bebauungsplanes mit der Bekanntmachung **in Kraft**.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches 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.

Schöllnach, den 17.09. 19 92

Aushang vom 18.09.1992 bis 18.10.1992



(Unterschrift)


Lindner
1. Bürgermeister

MARKT SCHÖLLNACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lehenreuth-Poppenberg (Rosenweg)“ (Deckblatt Nr. 2)

Genehmigungsfassung vom 22.05.2001



Schöllnach, den 22.05.2001

MARKT SCHÖLLNACH

~~Lindner~~
1. Bürgermeister
Bertl
2. Bürgermeister

**Änderung des Bebauungsplanes „Lehenreuth-Poppenberg (Rosenweg)“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch das Deckblatt 2****1. Begründung:**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Dorferneuerung Poppenberg. Aufgrund von mehreren Bauberatungen im Rahmen der Dorferneuerung Poppenberg wurde seitens des zuständigen Planers vorgeschlagen, zur Belichtung und Belüftung des Dachraumes neben Spitzgauben mit Satteldach auch Schleppgauben zuzulassen. Diese Schleppgauben als „bescheidenste“ aller Gaubenformen sollte prinzipiell im Gebiet der Dorferneuerung zulässig sein, das ursprünglich vor allem durch viele kleine sehr bescheidene und historische Hausformen geprägt ist. Durch die Beschränkung von Anzahl, Größe und Gesamtansichtsfläche der Gauben pro Dachseite ist gewährleistet, dass die geschlossenen Dachflächen weiterhin die Dachlandschaft dominieren.

Das Gebiet der Dorferneuerung umfasst u.a. auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lehenreuth-Poppenberg“, der bei der Gestaltung des Daches nur die Zulässigkeit von Spitzgauben mit Satteldach zulässt. Die Errichtung von Schleppgauben würde somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit von Schleppgauben zu ermöglichen, ist somit eine Änderung der textliche Festsetzungen notwendig. Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, da der Wesensgehalt des Bebauungsplanes nicht angetastet wird. Zudem widerspricht die Bebauungsplanänderung nicht den Zielen der bereits laufenden Dorferneuerung Poppenberg.

MARKT SCHÖLLNACH

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Lehenreuth-Poppenberg (Rosenweg)“ (Deckblatt Nr. 2)

Genehmigungsfassung vom 22.05.2001



Schöllnach, den 22.05.2001
MARKT SCHÖLLNACH



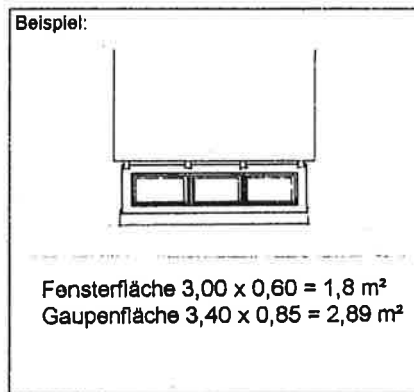
~~Lindner~~
1. Bürgermeister
Bertl
2. Bürgermeister

In den nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind nur die Änderungen gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Lehenreuth-Poppenberg“ aufgeführt. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

I. Textliche Festsetzungen:

Pkt. 27.3. Abs. 4: (neu)

Beim Gebäudetyp E + D und bei einer Dachneigung ab 30 ° ist auch die Errichtung von Schleppgauben zulässig. Zulässig sind pro Dachseite maximal 2 Gauben. Die maximale Ansichtsfläche pro Einzelgaube beträgt 3,00 qm. Die Gauben müssen von der Dachkante des Hauptdaches einen Abstand von mindestens 1,00 m haben.



**Änderung
des Bebauungsplanes „Lehenreuth-Poppenberg (Rosenweg)“
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
durch das Deckblatt Nr. 2**

VERFAHRENSBLATT

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluß:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 08.03.2001 beschlossen, den Bebauungsplan „Lehenreuth-Poppenberg (Rosenweg)“ vereinfacht nach § 13 BauGB durch das Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB:

Das Beteiligungsverfahren nach § 13 Nr. 2 und 3 BauGB wurde in der Zeit vom 31.03.2001 bis 18.04.2001 durchgeführt.

3. Satzung:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 22.05.2001 das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes „Lehenreuth-Poppenberg (Rosenweg)“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

4. Bekanntmachung, Inkrafttreten:

Der Beschluß des Marktgemeinderates Schöllnach als Satzung der Bebauungsplanänderung „Lehenreuth-Poppenberg“ (Deckblatt Nr. 2) wurde am 30.05.2001 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schöllnach, den 30.05.2001

MARKT SCHÖLLNACH




Lindner
1. Bürgermeister



Markt Schöllnach



VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WA LEHENREUTH-POPPENBERG“ DECKBLATT NR. 3

Entwurf 03.05.2017

Genehmigungsfassung: 12.07.2017

MARKT SCHÖLLNACH


Oswald
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN: WA LEHENREUTH-POPPENBERG DECKBLATT NR. 3
GEMEINDE: SCHÖLLNACH
LANDKREIS: DEGGENDORF

PRÄAMBEL:

Der Markt Schöllnach erlässt auf Grund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 sowie §§ 13 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 G v. 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lehenreuth-Poppenberg“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

S a t z u n g:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Deckblatt Nr. 3 maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WA Lehenreuth-Poppenberg“ besteht aus:

- 1) Begründung mit Eingriffsregelung (Nr. A)
- 2) Textliche Festsetzung (Nr. B)
- 3) Verfahrensvermerke (Nr. C)

§ 3

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, den 12.07.2017



MARKT SCHÖLLNACH

Oswald
Oswald
1. Bürgermeister

Inhalt:

A) Begründung

- 1 Allgemeines
- 1.1 Planliche Übersicht
- 1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.3 Ausschnitt Luftbild
- 1.4 Planungsgebiet
- 2 Städtebauliche und planungsrechtliche Situation
- 3 Lage des Plangebietes
- 4 Zweck und Ziel der Planung
- 5 Verfahren
- 6 Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung
- 7 Umweltbericht
- 8 Eingriffsregelung
- 9 Rechtsgültigkeit
- 10 Auswirkungen der Planung

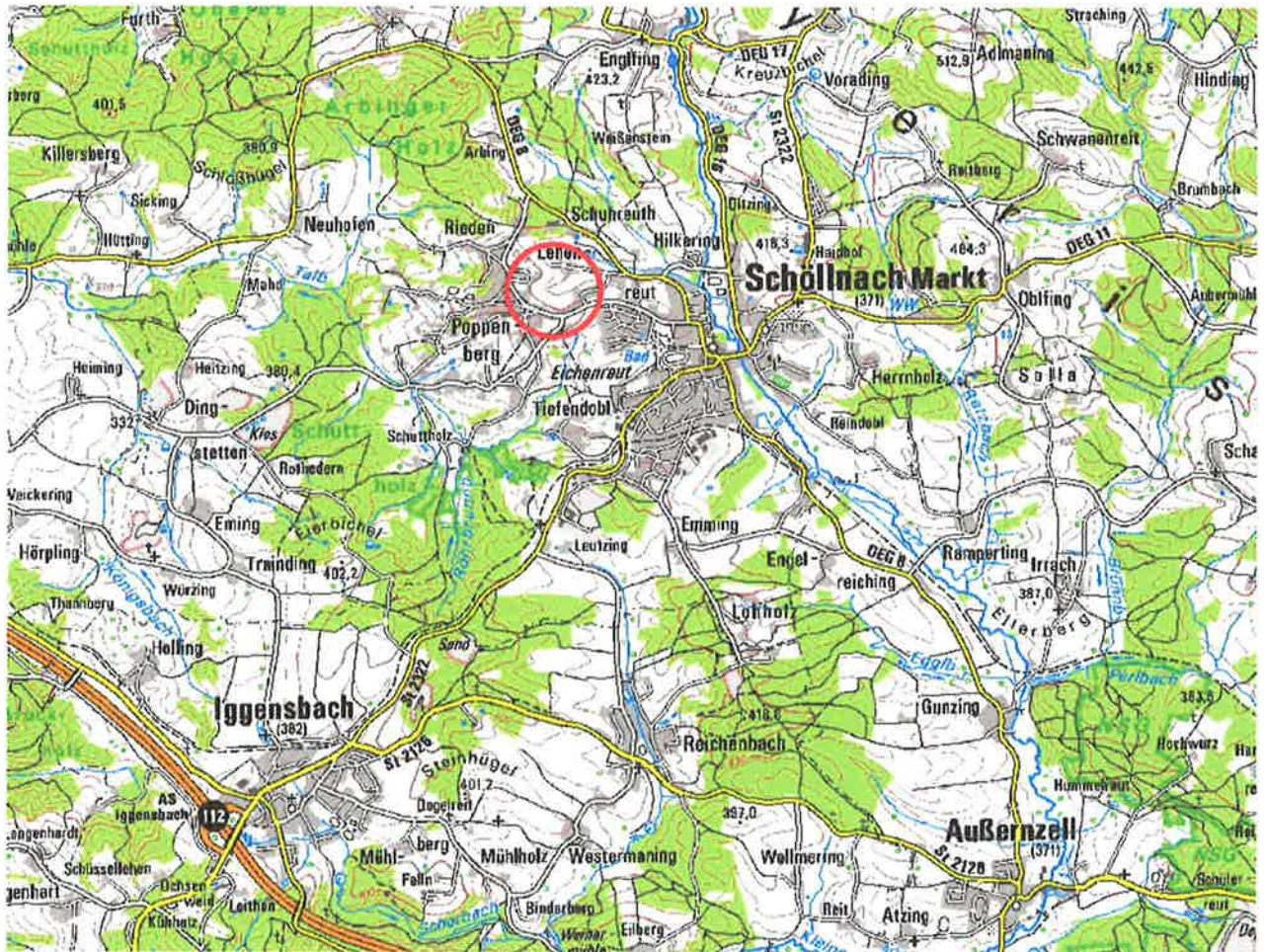
B) Textliche und planliche Festsetzungen

C) Verfahrensvermerke

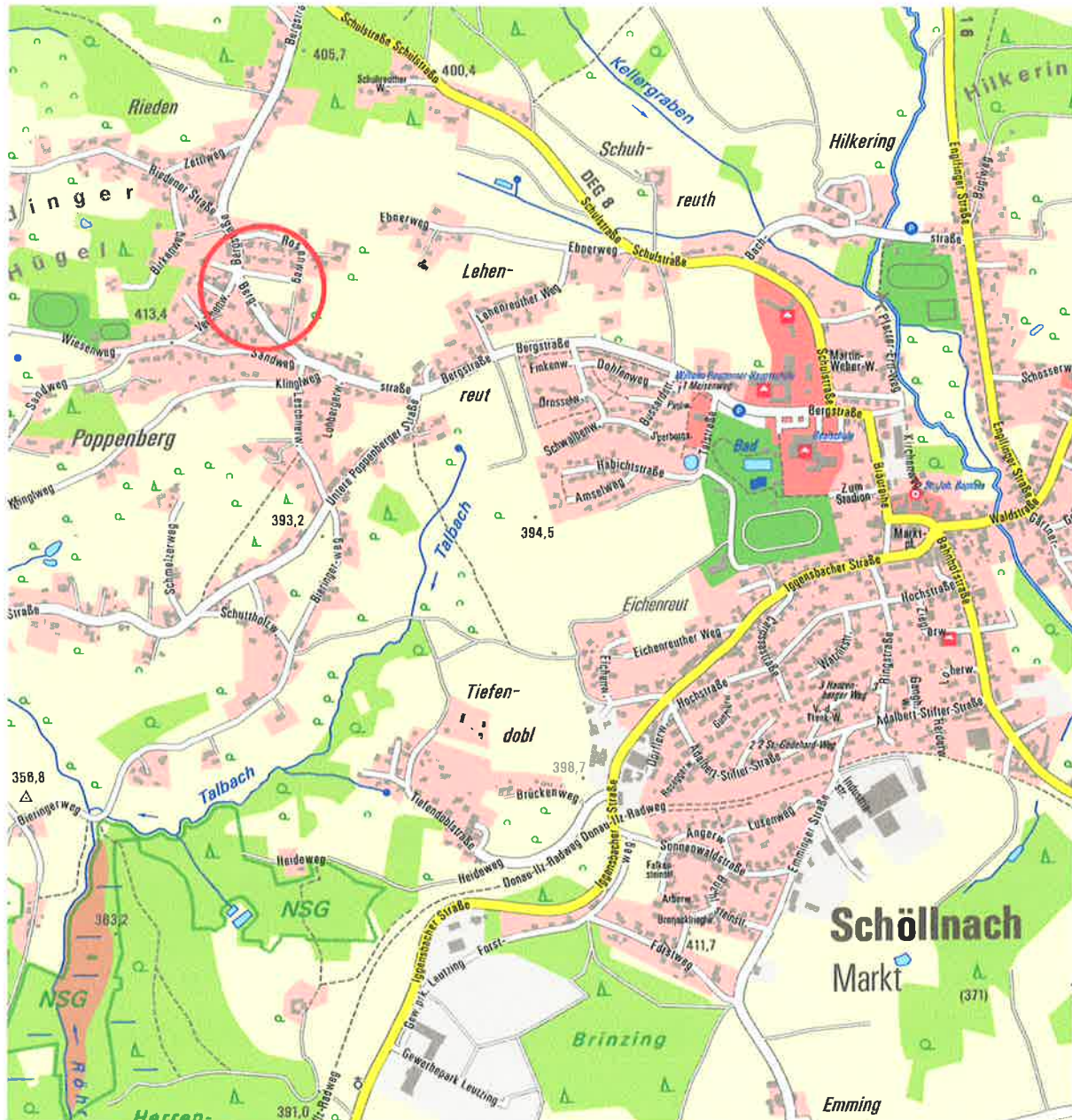
A) BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Planliche Übersicht



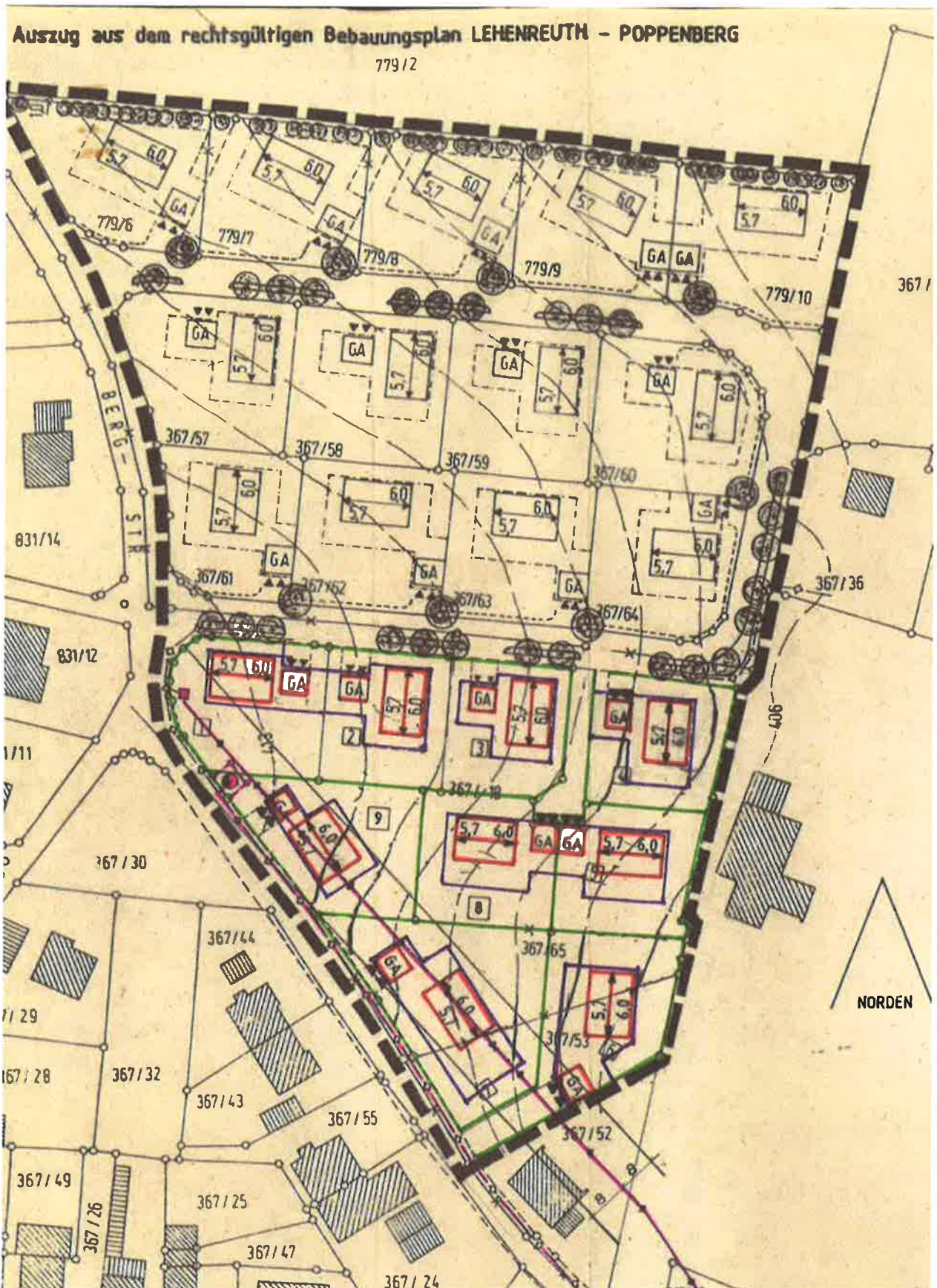
1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte



1.3 Ausschnitt Luftbild



1.4 Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan (Planungsgebiet)



2. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Schöllnach ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Für das Baugebiet „WA Lehenreuth-Poppenberg“ hat der Markt Schöllnach im Jahre 1986 einen Bebauungsplan aufgestellt (Bekanntmachung vom 23.02.1987), der seitdem zweimal geändert wurde.

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am 03.05.2017 die Durchführung dieser 3. vereinfachten Änderung beschlossen.

3. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet „WA Lehenreuth-Poppenberg“ liegt ca. 2 km westlich des Ortskerns von Schöllnach. An den Geltungsbereich des Plangebietes grenzen im Norden derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen an, die jedoch im Bebauungsplan „Poppenberg-Lehenreuth-Rieden“ bereits als Wohnbauflächen überplant sind. Die südwestliche Grenze bildet die Hauptverbindungsstraße zum Ortskern Schöllnach (Bergstraße). Im Osten grenzen einzelstehende Wohngebäude und ein früheres landwirtschaftliches Gehöft an.

Der Geltungsbereich der 3. vereinfachten Änderung umfasst den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „WA Lehenreuth-Poppenberg“ mit den Wohnbaugrundstücken Flurnummern 779/6, 779/7, 779/8, 779/9, 779/10, 367/57, 367/58, 367/59, 367/60, 367/61, 367/62, 367/63, 367/64, 267/18, 367/88, 367/89, 367/91, 367/94, 367/93, 367/92, 367/65 und 367/53, sowie den Straßenflächen FINr. 367/20 und 367/91 jeweils der Gemarkung Schöllnach.

4. Zweck und Ziel der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Lehenreuth-Poppenberg“ stammt aus dem Jahre 1987, dessen Festsetzungen den Bedürfnissen der äußeren Gestaltung der neuzeitlichen Wohnhäuser, insbesondere im Hinblick auf die Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung nicht mehr entspricht. So wird z.B. die im Baugebiet vorgesehene Dachform Satteldach mit einer Dachneigung 23° bis 32° vielmals nicht mehr gewünscht. Die Bauwerber reichen derzeit vermehrt sog. „Toskana Häuser“ (Quadratische oder annähernd quadratische Grundrissformen mit Zelt- oder Walmdächern) oder andere Gebäudetypen (Gebäude mit Pultdächern) zur Genehmigung ein, die im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind. Zudem können durch die neuzeitlichen Baustile Festsetzungen hinsichtlich der Bauform, der Wandhöhe und der Geländeänderung nicht mehr eingehalten werden. Ein individueller und kreativer Gestaltungsspielraum über den Weg von Befreiungen ist nach den Ausführungen des Landratsamtes Deggendorf nicht mehr möglich. Um den Bauherren insgesamt eine größere Gestaltungsfreiheit einzuräumen, hat der Marktgemeinderat Schöllnach am 03.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan „WA Lehenreuth-Poppenberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch nachfolgende Festsetzungen zu ersetzen bzw. zu ergänzen.

I) Bauliche Festsetzungen

Siehe Abschnitt B – Seite 10 -

II) Planliche Festsetzungen

Siehe Planzeichnung - Seite 12-

5. Verfahren

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Grundflächenzahl als dem Maß der Bodeninanspruchnahme bleiben erhalten. Zudem werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Außerdem bestehen gemäß § 13 Abs. 1 Nr. BauGB durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege).

Unter diesen Voraussetzungen wird ein vereinfachtes Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung

Die für die bestehenden und geplanten Bebauungen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.

7. Umweltbericht

Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes „WA Lehenreuth-Poppenberg“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

8. Eingriffsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden. (§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes „WA Lehenreuth-Poppenberg“ handelt es sich um die planungsrechtliche Fortschreibung von Festsetzungen eines bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanes, mit der kein bedeutender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird, der nicht schon nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig war. Der Geltungsbereich ist in der verbindlichen Bauleitplanung bereits als Bauland festgesetzt. Die bisher bereits geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Grundsatz unverändert. Der Markt Schöllnach geht deshalb davon aus, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen – und damit ausgleichspflichtigen – Veränderungen hinsichtlich der Bodenversiegelung ausgelöst werden. Auch hinsichtlich der weiteren Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Klima, Luft, Landschaftsbild und Wasserhaushalt ergeben sich aus der Bebauungsplanänderung keine wesentlichen Veränderungen, die zu zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffen führen würden. Gemäß § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB ist damit kein Ausgleich notwendig.

9. Rechtsgültigkeit

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan „WA Lehenreuth-Poppenberg“ in der Fassung vom 13.10.1986, geändert durch Deckblatt Nr. 1 in der Fassung vom 22.07.1992 und Deckblatt 2 in der Fassung vom 22.05.2001 seine Gültigkeit.

10. Auswirkungen der Planung

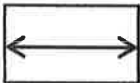
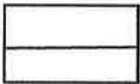
Nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 180 Baugesetzbuch (BauGB) auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

B) ÄNDERUNG DER FESTSETZUNGEN

(Die Änderungen gelten im räumlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 3)

(Die Nummerierung ergibt sich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 13.10.1986)

I. Textliche Festsetzungen:

- 2.4  Firstrichtung zwingend festgesetzt (parallel zur längeren Gebäudeseite)
-  Vorgeschlagene Firstrichtung, nicht zwingend festgesetzt

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen oder Grabungen sind bis maximal 1,00 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhen (Pkt. 27.2) Scharfe Böschungskanten sind zu vermeiden. Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

27. Bauliche Gestaltung

- 27.1 Baukörper Rechteckiger oder quadratischer Baukörper
Der Hauptfirst muss parallel zur Längsseite verlaufen.

27.2 Höhenentwicklung der Gebäude

Maximale zulässige Wandhöhe traufseitig bei 2-geschossiger Bauweise (II) 7,00 m über natürlichen bzw. nach Pkt. 17 festgesetzten Gelände

Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand ohne Gegenpult maximal 8,50 m ab aufgeschütteten Gelände

Eine Kniestockhöhe wird nicht festgesetzt.

III. (Maximal zulässige Wandhöhen) wird ersatzlos gestrichen

27.3 Gestaltung des Daches

Dachform	Symmetrisches Satteldach, Pultdach, versetztes Pultdach, Walmdach, Zeltdach zulässig. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang, Balkonen und Nebengebäude sind zulässig.	
Dachneigung	Satteldach	18° - 34°
	Pultdach	5° - 32°
	Pultdach versetzt	15° - 30°
	Walmdach	14° - 32°
	Zeltdach	14° - 32°
Dachdeckung	Ziegel, Betondachsteine in rot, braun, schiefergrau, anthrazit oder schwarz zulässig	

Dachaufbauten, Dachgauben, Dacheinschnitte, Quergiebel, Querhäuser

Dachaufbauten sind nur für Gebäude mit Erd- und Dachgeschoss ab einer Dachneigung vom 27° zulässig.

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Quergiebel und *Querhäuser* sind zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper untergeordnet sind (max. 50 % der Gebäudelänge). Der Abstand von den Gebäudeecken muss mind. 2,50 m betragen. Sie müssen nicht aus der Traufe entwickelt werden. Die Tiefe eines Querhauses darf, gemessen vom Haupthaus, maximal bei 2,50 m liegen. Je Gebäude ist nur 1 Quergiebel bzw. *Querhaus (Zwerchgiebel)* zulässig. Die Dachneigung des Quergiebels bzw. Querhauses darf um bis zu 5 Grad größer als die des Hauptdaches sein (max. 40°). Die Gesamtbreite aller Dachgauben darf nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge des Gebäudes einnehmen. Die Breite einer Gaube darf nicht mehr als 2,50 m, die Traufhöhe nicht mehr als 1,25 m betragen. Die Eindeckung der Gauben hat in gleichartiger Form wie das Hauptdach, oder mit Kupfer- oder Zinkblech zu erfolgen.

II) Änderung Planliche Festsetzungen (Deckblatt 3 Planteil)



ALLGEMEINE HINWEISE:

Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „WA Lehenreuth-Poppenberg“ vom 13.10.1986 haben weiterhin Gültigkeit, soweit sie nicht durch Festsetzungen dieser Änderungsplanung (Deckblatt Nr. 3) aufgehoben werden. Die textlichen und planlichen Festsetzungen der Grünordnung bleiben von der Deckblattänderung unberührt.

Schöllnach, den 12.07.2017

Markt Schöllnach



Oswald
1. Bürgermeister

C) VERFAHRENSMERKE

1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat Schöllnach hat am **03.05.2017** beschlossen, den Bebauungsplan „WA Lehenreuth-Poppenberg“ vereinfacht nach § 13 BauGB durch das Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13 BauGB:

Die von der Bebauungsplanänderung berührten Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 BauGB in der Zeit vom **19.05.2017** bis **19.06.2017** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hinweis: Von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

3. Satzung:

Die Marktgemeinde Schöllnach hat am **12.07.2017** das Deckblatt Nr. 3 zur Änderung des Bebauungsplanes „WA Lehenreuth-Poppenberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **Satzung** beschlossen.

4. Bekanntmachung, Inkrafttreten:

Der Beschluss des Marktgemeinderates Schöllnach als Satzung der Bebauungsplanänderung „WA Lehenreuth-Poppenberg“ (Deckblatt Nr. 3) wurde am **20.07.2017** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Schöllnach, den 20.07.2017



MARKT SCHÖLLNACH

Oswald
1. Bürgermeister