GEMEINDE MICHELSNEUKIRCHEN

LANDKREIS CHAM
Reg. Bez. Oberpfalz

2. Änderung des Bebauungsplanes

„Schmiedwiese“

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Michelsneukirchen
Straubinger Straße 3
93185 Michelsneukirchen

Entwurfsverfasser:

J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr.24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Michelsneukirchen, den 22.07.2020

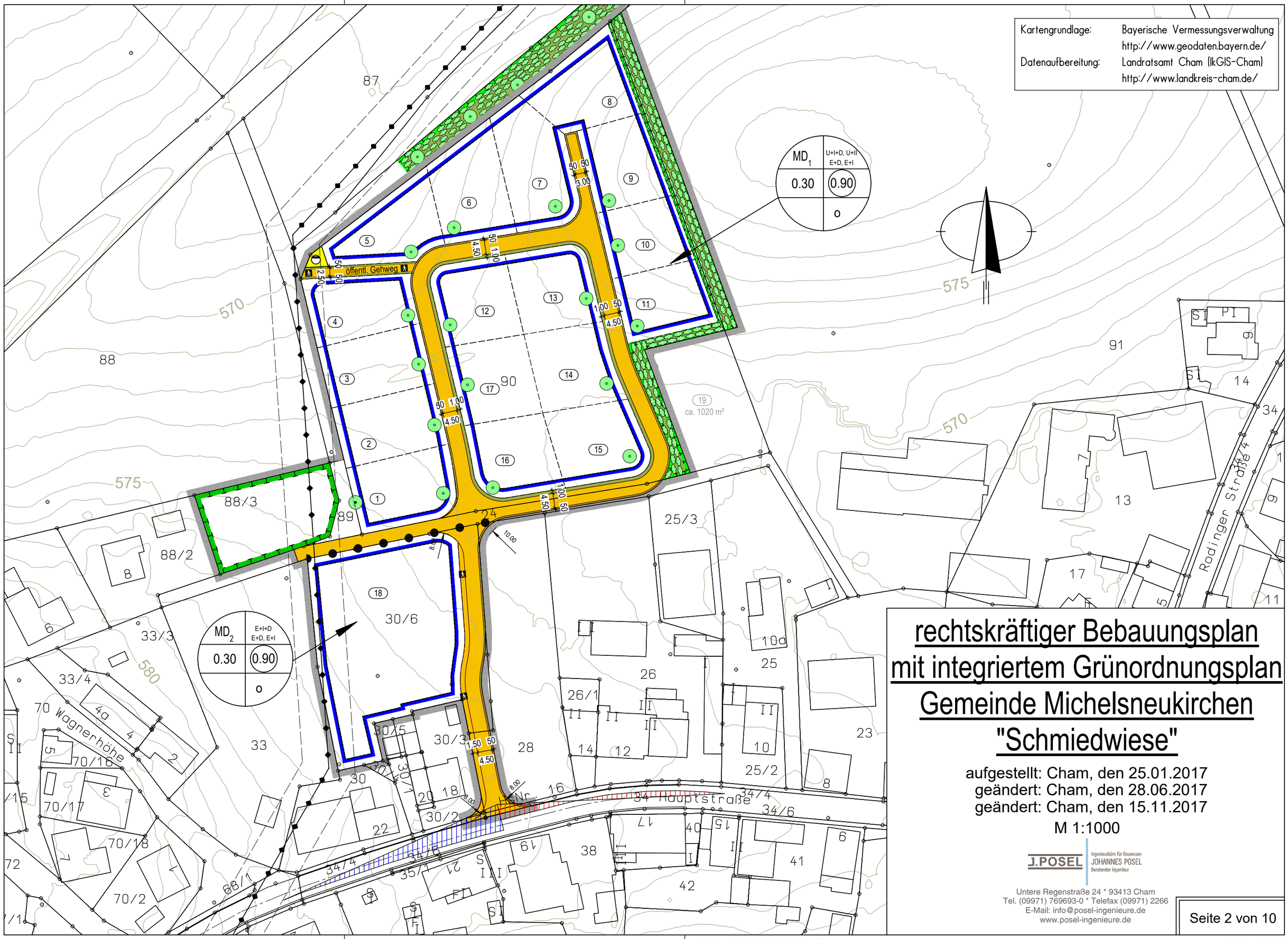
1. Bürgermeister Raab

Aufgestellt: Cham, den 22.07.2020

Projekt Nr. 6058

Inhaltsverzeichnis

I.	**Planzeichnungen**	
	Rechtskräftiger Bebauungsplan	**Seite 2**
	2. Änderung Bebauungsplan	**Seite 3**
II.	**Änderungen / Ergänzungen**	**Seite 4**
III.	**Begründung**	**Seite 8**
IV.	**Präambel**	**Seite 9**
V.	**Verfahrensvermerke**	**Seite 10**



rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeinde Michelsneukirchen "Schmiedwiese"

aufgestellt: Cham, den 25.01.2017
geändert: Cham, den 28.06.2017
geändert: Cham, den 15.11.2017

M 1:1000

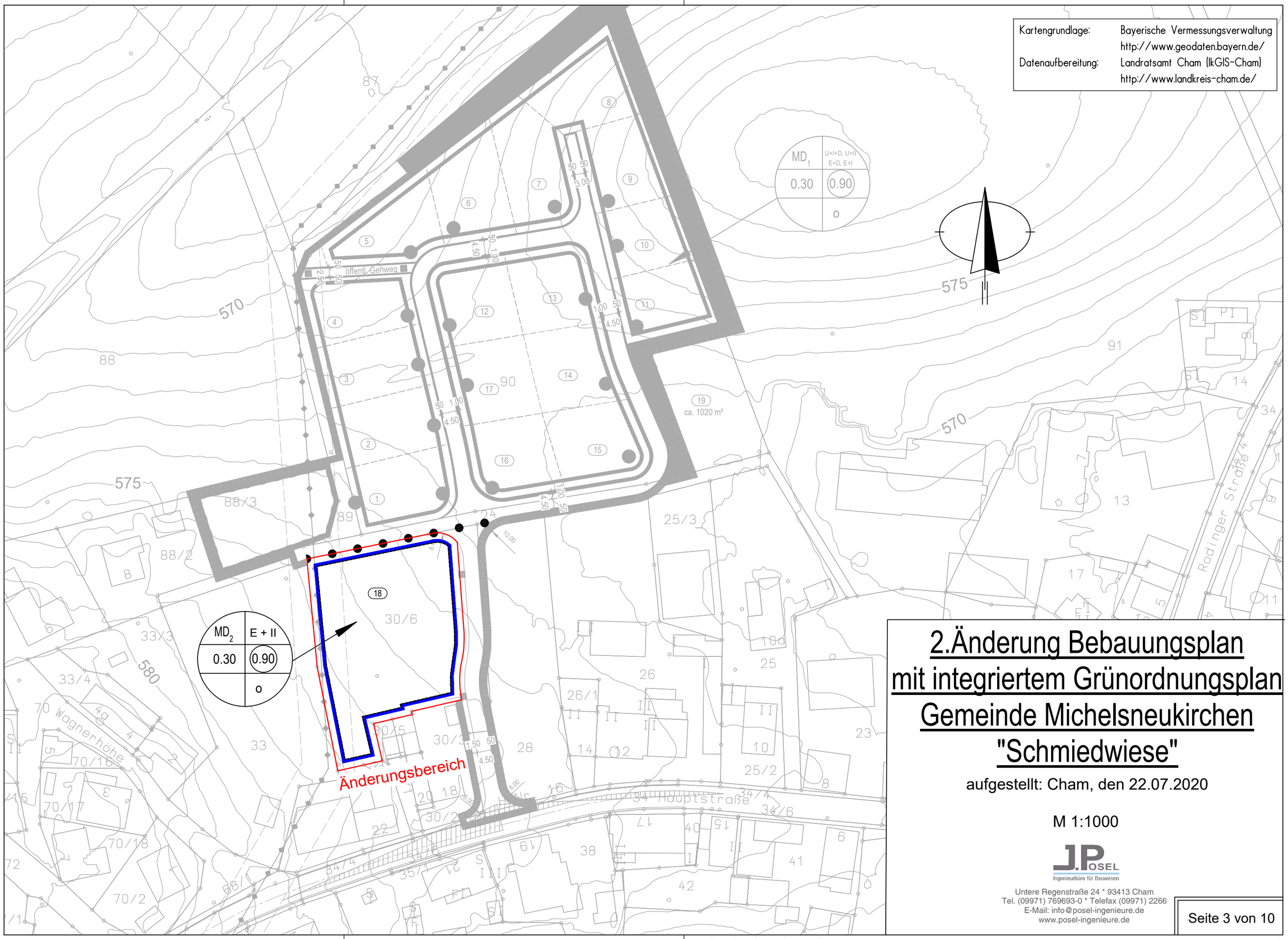
J.POSEL
Ingenieurbüro für Bauwesen
JOHANNES POSEL
Beratender Ingenieur

Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2016

Kartengrundlage:	Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/
Datenaufbereitung:	Landratsamt Cham (lkGIS-Cham) http://www.landkreis-cham.de/



2.Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gemeinde Michelsneukirchen "Schmiedwiese"

aufgestellt: Cham, den 22.07.2020

M 1:1000

J.Posel
Ingenieurbüro für Bauwesen
Untere Regenstraße 24 * 93413 Cham
Tel. (09971) 769693-0 * Telefax (09971) 2266
E-Mail: info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2016

II. Änderungen / Ergänzungen

Der mit Bekanntmachung vom 15.12.2017 in Kraft gesetzte Bebauungsplan "Schmiedwiese" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham wurde durch die Bekanntmachung vom 14.02.2019 in Kraft gesetzte 1. Änderung des Bebauungsplans "Schmiedwiese" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham inhaltlich aktualisiert.

Die mit Bekanntmachung vom 14.02.2019 in Kraft gesetzte 1. Änderung des Bebauungsplans "Schmiedwiese" der Gemeinde Michelsneukirchen im Landkreis Cham wird durch nachfolgende Ergänzungen und Änderungen inhaltlich für den Teilbereich MD_2-Gebiet (Parzelle 18, Grundstück Fl.Nr. 30/6 der Gmkg. Michelsneukirchen) aktualisiert.

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedwiese" gilt der Lageplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedwiese" in der Fassung vom 22.07.2020 (2. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedwiese", I. Planzeichnung, Seite 3).

zu A. Planliche Festsetzungen

Punkt 1 – 7 → bleiben unverändert in Kraft

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Änderungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan „Schmiedwiese“

zu B. Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bleiben unverändert in Kraft

zu C. Textliche Festsetzungen

zu 1. Art der baulichen Nutzung

→ bleibt unverändert in Kraft

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

zu 2.1 Grundflächenzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 2.2 Geschossflächenzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 2.3 Zahl der Vollgeschosse max. III

MD_1:
→ bleibt unverändert in Kraft

MD_2:
zulässig sind die Bautypen E+II

zu 2.4 Höhe baulicher Anlagen **MD_1:**
→ bleibt unverändert in Kraft

MD_2:
- Bautyp E+II:
maximale Wandhöhe: 12,00 m

Definition Wandhöhe:
Die Wandhöhe ist zu messen ab der unveränderten, natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

zu 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

zu 3.1 Bauweise → bleibt unverändert in Kraft

zu 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche → bleibt unverändert in Kraft

zu 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

Im MD_2 wird die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gestrichen.

zu 5. Nebenanlagen / Nebengebäude, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

zu 5.1 Nebenanlagen / Nebengebäude → bleibt unverändert in Kraft

zu 5.2 Garagen → bleibt unverändert in Kraft

zu 5.3 Stellplätze, Anzahl → bleibt unverändert in Kraft

zu 5.4 Stützmauern → bleibt unverändert in Kraft

zu 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

→ bleibt unverändert in Kraft

zu 7. Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) → bleibt unverändert in Kraft

zu 8. Örtliche Bauvorschriften
(Art. 81 BayBO)

zu 8.1 Dächer

Dachform: Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Bei schmalen Anbauten (⅓ der Fassadenlänge) wie Wintergärten oder ähnlichem sind auch Pultdächer zulässig. Flachdächer sind auf Garagen, Nebengebäuden und Carports zulässig, wenn sie freistehend sind.

Abweichend davon sind in MD_2 Pultdächer und Flachdächer allgemein zulässig.

Dachneigung: Bei Bautypen mit Dachgeschoss: 28° - 38°
Bei Vollgeschossen: 14° - 28°
Wenn auf einer Parzelle Doppelhäuser errichtet werden, sind diese jeweils mit gleicher Dachform und -neigung, Materialität sowie Farbigkeit des Dachdeckungsmaterials zu errichten.

Abweichend davon sind in MD_2 Pultdächer mit der Dachneigung 5° - 15° und Flachdächer mit der Dachneigung 0° allgemein zulässig.

Dachdeckung: → bleibt unverändert in Kraft

Sonnenkollektoren: → bleibt unverändert in Kraft

zu 8.2 Baukörper

Grundrissproportionen: Im MD_2 wird die Festsetzung der zulässigen Baukörperform gestrichen.

zu 8.3 Abstandsflächen → bleibt unverändert in Kraft

zu 8.4 Einfriedungen → bleibt unverändert in Kraft

zu 8.5 Außenbeleuchtung → bleibt unverändert in Kraft

zu 8.6 Stellplätze → bleibt unverändert in Kraft

zu 8.7 Versiegelung → bleibt unverändert in Kraft

zu D. Textliche Hinweise

Punkt 1 – 11 → bleiben unverändert in Kraft

III. Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Michelsneukirchen liegt im Vorderen Bayerischen Wald, im Süden des Landkreises Cham mit der Bezirksgrenze zu Niederbayern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schmiedwiese" liegt im Norden der Ortschaft Michelsneukirchen.

2. Erfordernisse der Planänderung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die maximal zulässige Gebäudehöhe für MD_2 angepasst werden. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes werden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich folgender Punkte angepasst:

- Zahl der Vollgeschosse (siehe Punkt zu C. 2.3 Bautypenänderung)
- Höhe der baulichen Anlagen (siehe Punkt zu C. 2.4)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (siehe Punkt zu C. 4.)
- Dächer (siehe Punkt zu C. 8.1)
- Baukörper (siehe Punkt zu C. 8.2)

Die Anpassung ergibt sich aus einer vorhandenen konkreten Anfrage eines Bauwerbers. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die vorliegende Änderung nicht zu erwarten.

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Es soll das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die bezugnehmende Grundfläche des gesamten Baugebietes mit ca. 17.940 m² sowie die Grundfläche des Änderungsbereiches mit ca. 2.567 m² kleiner 20.000 m². Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b (BauGB) genannten Schutzgüter, oder dass bei der Planung Pflichten verletzt würden, die zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 (BImSchG) zu beachten wären.

Im Beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

IV. Präambel

Aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern sowie Art. 81 und Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 der Bayer. Bauordnung erlässt der Gemeinderat Michelsneukirchen folgende

Satzung:

§ 1

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Schmiedwiese“ in Michelsneukirchen in der Fassung vom 22.07.2020 ist beschlossen.

§ 2

Für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedwiese" gilt der Lageplan der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Schmiedwiese" in der Fassung vom 22.07.2020.

§ 3

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

§ 4

Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.

Michelsneukirchen, den 22.07.2020
Gemeinde Michelsneukirchen

(Siegel)

.....
Raab (1. Bürgermeister)

V. Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss
Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 13.05.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 04.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).

2. Billigungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 13.05.2020 den Änderungsentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 13.05.2020 gebilligt.
Der Billigungsbeschluss wurde am 04.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.05.2020 wurde in der Zeit vom 15.06.2020 bis 15.07.2020 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 04.06.2020 bis 15.07.2020 durchgeführt.

5. Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat Michelsneukirchen hat in der Sitzung vom 22.07.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2020 als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Michelsneukirchen, den 22.07.2020
Gemeinde Michelsneukirchen

.....
Raab (1. Bürgermeister)

6. Ausfertigung
Die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 22.07.2020 wurde am 08.09.2020 ausgefertigt.

(Siegel)

Michelsneukirchen, den 08.09.2020
Gemeinde Michelsneukirchen

.....
Raab (1. Bürgermeister)

7. Inkrafttreten
Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 2 wurde am 10.09.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Michelsneukirchen und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Falkenstein zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

(Siegel)

Michelsneukirchen, den 10.09.2020
Gemeinde Michelsneukirchen

.....
Raab (1. Bürgermeister)