



**GEMEINDE
NIEDERWINKLING**

**BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLAN
"WA LAUTERBACH"
DECKBLATT NR. 2**

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Öffentliche Auslegung
(Vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB)

Datum: 06.12.2021

Auftragnehmer:

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten.de
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

**A) Anlass und Erfordernis
der Planung**

Die Gemeinde Niederwinkling hat im nördlichen Ortsteil Lauterbach ein Wohnbaugelände mit 36 Bauparzellen ausgewiesen.

Um der großen Nachfrage an Grundstücken für Einfamilienhäuser entgegenzukommen, sollen nun der Bebauungsplan durch die Parzellen P37 und P38 und 39 mittels Deckblatt Nr. 2 nach Osten erweitert werden. Die Teilfläche der Flur Nr. 459 befindet sich östlich des Bebauungsplanes „WA Lauterbach“, südlich der Außenbereichssatzung Lauterbach im Außenbereich. Im Osten wird das Areal mit ca. 2.400 m² von der Ortsstraße Lauterbach begrenzt. Die Festsetzungen für diese 3 Parzellen werden auf eine GRZ von 0,35 und eine Wandhöhe von 6,75 m für 2 Vollgeschosse festgesetzt. Diese entspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan wird durch dieses Deckblatt Nr. 2 um 3 Bauparzellen erweitert. Alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten auch für das Deckblatt Nr. 2.

Diese Erweiterung soll mittels Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Lauterbach“ erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 bleibt auch mit dieser Erweiterung unter den 10.000 m². Somit kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13b BauGB gewählt werden.

Änderung der Grundstückszuschnitte, Baugrenzen und Festsetzungen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Lauterbach“ wird um 3 Bauparzellen erweitert. Die Parzellen P37 und P38 und P39 werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

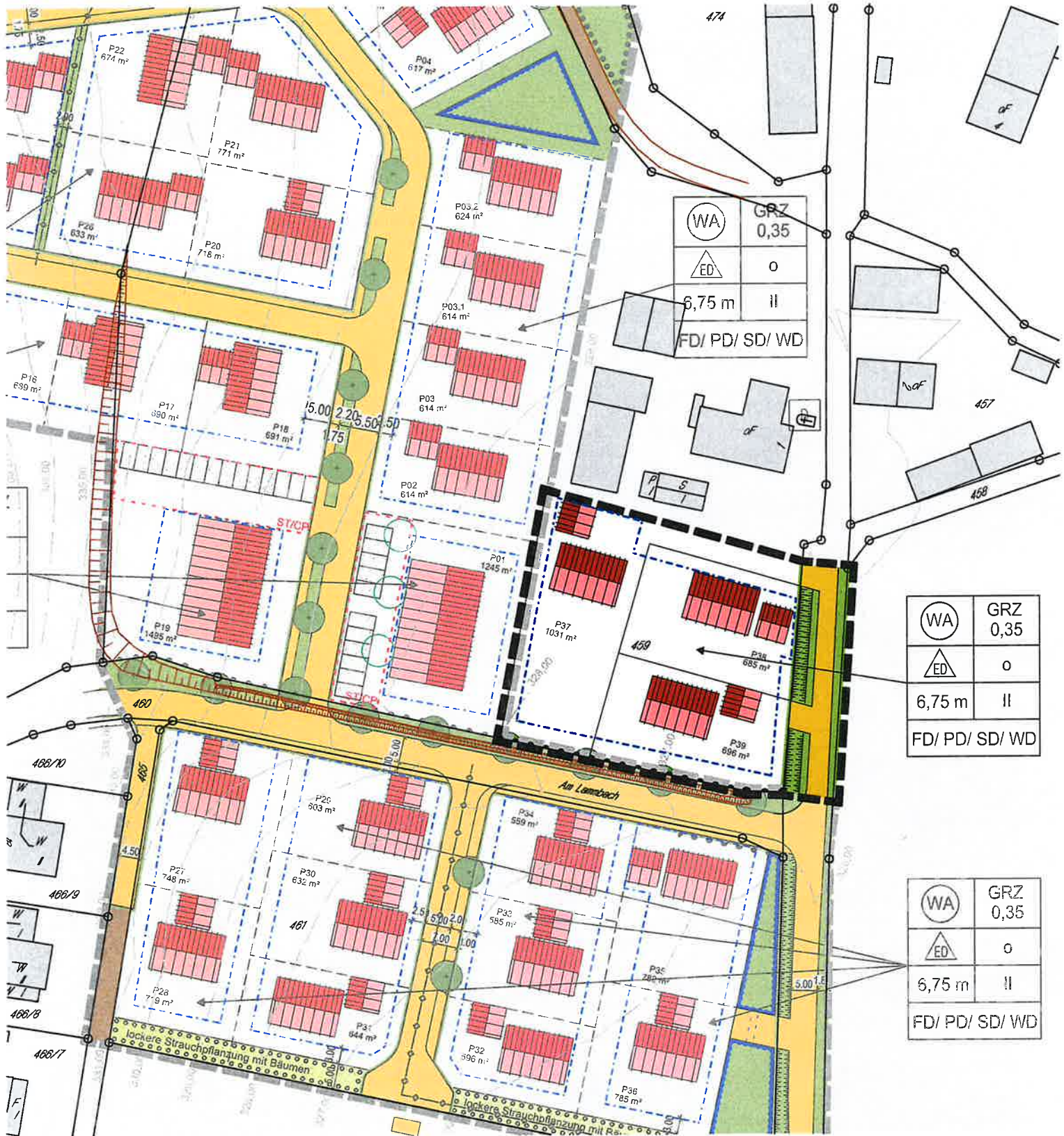
Die Festsetzungen für die neuen 3 Parzellen entsprechen den Festsetzungen für die Parzellen der Einfamilienhäuser im Bebauungsplan „WA Lauterbach“.

Zusätzlich wird eine Festsetzung zur Niederschlagswasserbeseitigung in das Deckblatt aufgenommen:

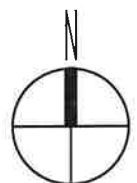
Das anfallende Niederschlagswasser wird über den best. Regenwasserkanal zu Regenrückhaltebecken 3 (RRB 3) geleitet. RRB 3 hat keine weiteren Kapazitäten für zusätzlich angeschlossene Flächen. Somit muss das anfallende Niederschlagswasser für die Parzellen P37, P38 und P39 auf dem Privatgrund zurückgehalten werden.

Dazu muss jedes der drei Grundstücke eine Regenwasserzisterne mit einem Mindest-Speichervolumen von je 4 m³ vorsehen. Zusätzlich muss jede Zisterne auf einen max. zulässigen Drosselabfluss von 1 l/s begrenzt werden, damit das Speichervolumen von Regenrückhaltebecken 3 (RRB 3) nicht überschritten wird.

Alle weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Lauterbach“ gelten unverändert auch für das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2.



Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2



06.12.2021
M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE (vereinfachtes Verfahren)

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mittels Deckblatt Nr. 2 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplan - Deckblattes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Niederwinkling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Bebauungs- und Grünordnungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Niederwinkling, den.....

.....
Waas, 1. Bürgermeister

- e) Ausgefertigt:

Niederwinkling, den.....

.....
Waas, 1. Bürgermeister

- f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan- Deckblattes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Niederwinkling, den.....

.....
Waas, 1. Bürgermeister