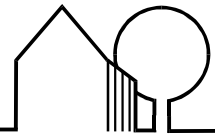


BEBAUUNGSPLAN
WA/MI THYRNAUER SCHAAR
DECKBLATT NR. 4
GEMEINDE THYRNAU
LANDKREIS PASSAU
ENTWURF VOM 27.06.2017



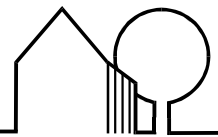
Bebauungsplan: WA/MI Thyrnauer Schaar - Deckblatt Nr. 4
Gemeinde: Thyrnau
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 2

Im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (Univ.) Georg Oswald, Architekt, Stadtplaner



Bebauungsplan: WA/MI Thyrnauer Schaar - Deckblatt Nr. 4
Gemeinde: Thyrnau
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 3

INHALT

1. PLANLICHE ÜBERSICHT



2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

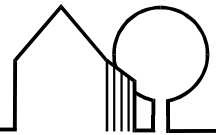


3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE



4. VERFAHREN



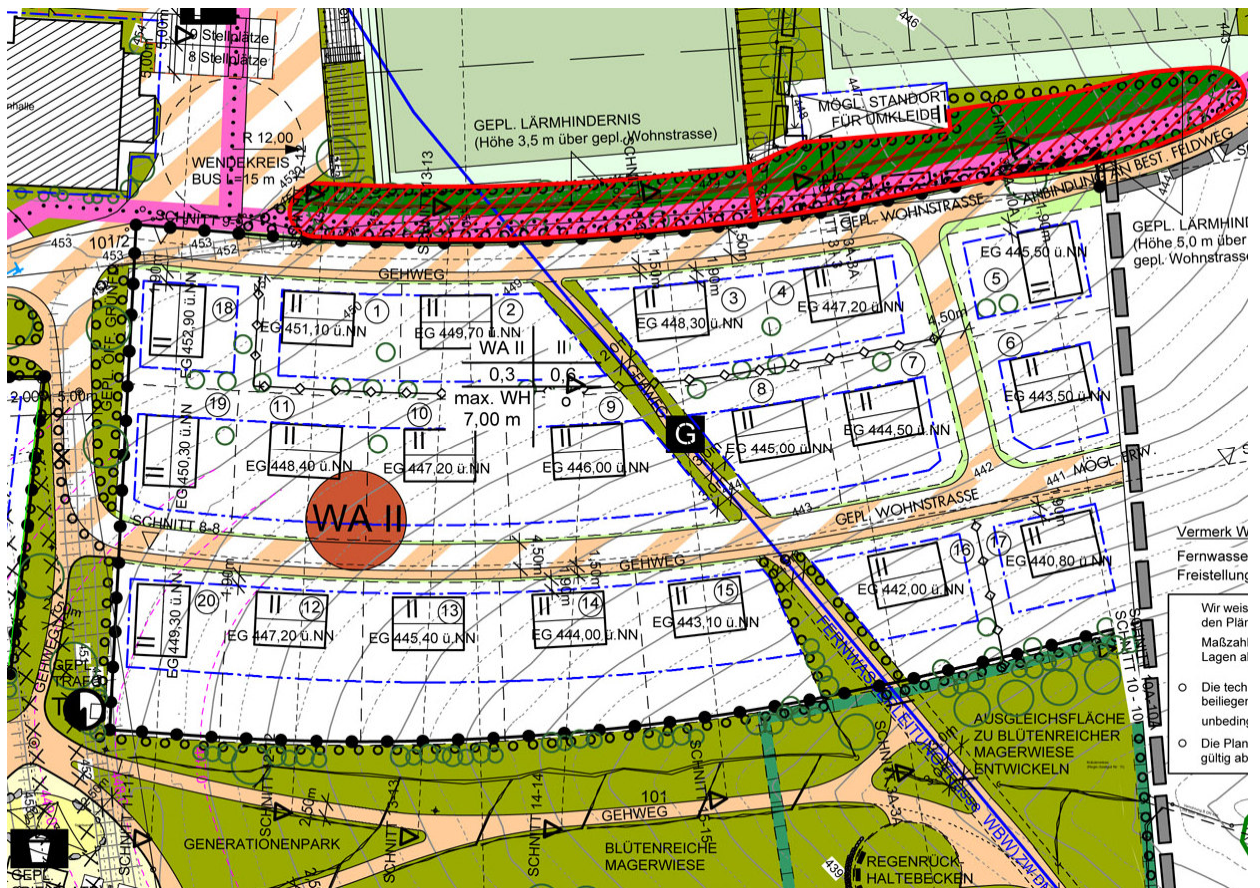


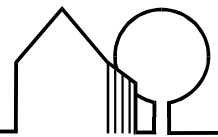
Bebauungsplan: WA/MI Thyrnauer Schaar - Deckblatt Nr. 4
Gemeinde: Thyrnau
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 4

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan WA/MI Thyrnauer Schaar Deckblatt Nr. 2 vom 30.07.2015 im Bereich WA II





Bebauungsplan: WA/MI Thyrnauer Schaar - Deckblatt Nr. 4
Gemeinde: Thyrnau
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 5

2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Entwurfsfassung: vom 27.06.2017
Planfassung: vom

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Gemeinderat vom Thyrnau hat in seiner Sitzung vom 26.06.2017 beschlossen den Bebauungsplan Thyrnauer Schaar Deckblatt Nr. 2 mit Deckblatt Nr. 4 zu ändern.

Ziel der Änderung ist es, im allgemeinen Wohngebiet II die Festsetzung zur Berechnung der notwendigen Abstandsflächen auf die im Bebauungsplan festgesetzte Geländeoberkante festzusetzen.

Das Deckblatt Nr. 4 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

2.1.2 Planungserläuterungen

Der Bebauungsplan „Thyrnauer Schaar“ Deckblatt Nr. 2 ist seit dem 30. Juli 2015 rechtskräftig und ersetzt die Ursprungsfassung und das Deckblatt Nr. 1 inhaltlich vollständig und beinhaltet den schalltechnischen Bericht Nr. SCH1403-016 rev. 2.

Mit Deckblatt Nr. 3 wurden die Schallschutzaufgaben für die Parzellen 3 bis 5 im WA II aus den Festsetzungen gestrichen und nur als Empfehlung für die nördliche Häuserreihe in die Hinweise verschoben.

Mit Deckblatt Nr. 4 soll die Festsetzung zur Regelung der Abstandsflächenberechnung im WA II konkretisiert werden, da es bei Bauanträgen Unklarheit gibt, ob man bei der Berechnung der Abstandsflächen vom Urgelände oder vom geplanten bzw. vom festgesetzten Gelände ausgehen kann. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass hier von festgesetzter, geplanter Geländeoberkante wegzurechnen ist.



Bebauungsplan: WA/MI Thyrnauer Schaar - Deckblatt Nr. 4
Gemeinde: Thyrnau
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 6

Da durch diese Änderung bzw. Ergänzung, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Deckblattänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

Erschließungskosten fallen wegen der Deckblattänderung nicht an.

2.2 Umweltbericht

Durch die Änderungen des Deckblatt Nr. 4 werden keine umweltfachlichen Belange berührt. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung findet.



Bebauungsplan: WA/MI Thyrnauer Schaar - Deckblatt Nr. 4
Gemeinde: Thyrnau
Landkreis: Passau

Bl.
Nr. 7

3. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 werden zu folgenden Ziffern geändert.

Ansonsten gelten weiterhin die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 2 in der Fassung vom 30. Juli 2015 und des Deckblattes Nr. 3 vom 04. April 2017.

3.1 Textliche Festsetzungen

3.1.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Allgemeines Wohngebiet II (WA II) nach § 4 BauNVO

BISHERIGE FESTSETZUNG:

- Abstandsflächen
 - Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenanforderung des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

NEUE FESTSETZUNG:

- Abstandsflächen
 - Bei der Berechnung der Abstandsflächen der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet II (WA II) ist die Oberkante des geplanten bzw. des festgesetzten Geländes (nicht das Urgelände) als unterer Bezugspunkt zu verwenden. Ansonsten gelten die regulären Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

ERGÄNZUNG ZUR FESTSETZUNG:

- Gelände
 - Den Bauvorlagen sind aussagekräftige Schnitte beizufügen, in denen das Ur- und das geplante Gelände sowie die Höhenlagen des Erdgeschosses (EG) bezogen auf NN exakt dargestellt und bemaßt ist.

