

# BEGRÜNDUNG

- ALLGEMEINES**  
Der Markt Siegenburg hat in der Sitzung vom 06.06.2019 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Anzenbichelfeld“ durch die Aufstellung des Deckblatts Nr. 6 zu ändern.
- VERANLASSUNG**  
Die Stadt Siegenburg hat einen erhöhten Bedarf an Wohnungen. Hierzu soll auf Fl.-Nr. 606/2 ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen errichtet werden. Da der aktuelle Bebauungsplan diese Belange nicht abdeckt, ist eine Änderung des Deckblatts Nr. 6 nötig.
- DURCHFÜHRTE ÄNDERUNGEN**  
Die Änderungen der textlichen Festsetzungen umfassen die Ziffern 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, 3 BAUWEISE sowie 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN. Darüber hinaus umfassen die Änderungen auch die planlichen Festsetzungen des Änderungsbereiches.
- HINWEISE ZUR PLANUNG**  
Ungeachtet der vorliegenden redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzungen Ziffern 2, 3 und 5, der textlichen Hinweise sowie den planlichen Festsetzungen, verbleiben alle weiteren Bestandteile der rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungspläne „Anzenbichelfeld“, sowie dessen Deckblätter Nr. 01 bis 05, unberührt. Das städtebauliche Gesamtkonzept bleibt trotz der Änderungen des Deckblatts Nr. 6 erhalten. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen weiterhin gewährleistet. Ebenso bleiben alle weiteren Planungsaussagen in der Begründung unberührt.
- VERFAHRENSHINWEISE**  
Die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.  
Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden weder die Grundzüge der Planung berührt noch wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet oder vorbereitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Allgemein kann im Verfahren nach § 13a BauGB von der allgemeinen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Zuge der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A) BEBAUUNGSPLAN**  
Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)**
- 2.1 Zulässige Grund-/ Geschossfläche**
- | Nutzung | Grundflächenzahl - GRZ § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl-GFZ § 20 BauNVO |
|---------|------------------------------------|-------------------------------------|
| WA      | max. 0,4                           | max. 0,7                            |
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse**
- 2.2.1 Garagen/ Carports/ Nebengebäude (Zubehöranlagen für GA/ CP/ NG) im WA max. 1 Vollgeschoss zulässig**  
Bauweise: Erdgeschoss (E)
- 2.2.2 Wohngebäude**  
max. 2 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise: Bautyp A: Erdgeschoss und Dachgeschoss (E+D)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.  
Bautyp B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (E+I)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.  
max. 3 Vollgeschosse zulässig  
Bauweise: Bautyp C: Erdgeschoss, 2 Obergeschoss und Dachgeschoss (E+I+D)  
Das 2. Vollgeschoss ist im Obergeschoss anzuordnen.  
Das 3. Vollgeschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen.  
Bautyp D: Erdgeschoss und 2 Obergeschosse (E+II)  
Das 2./3. Vollgeschoss ist jeweils im Obergeschoss anzuordnen.
- 2.3 Höhe baulicher Anlagen**
- 2.3.1 Wandhöhe**  
Garagen/ Carports/ Nebengebäude im WA: max. 3,00 m  
Wohngebäude im WA: Bautyp A: max. 5,00 m  
Bautyp B: max. 6,50 m  
Bautyp C: max. 8,50 m  
Bautyp D: max. 10,00 m
- Definition:**  
Die Wandhöhe ist zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)**  
Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BAYBO)**
- 5.2 Private Verkehrsflächen**
- 5.2.2 Anzahl der Stellplätze**  
Entsprechend der Ortsgestaltungssatzung vom 01. August 2019 sind pro Wohnung 2 Stellplätze nachzuweisen. Ab drei Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Besucherparkplatz bereitzustellen.

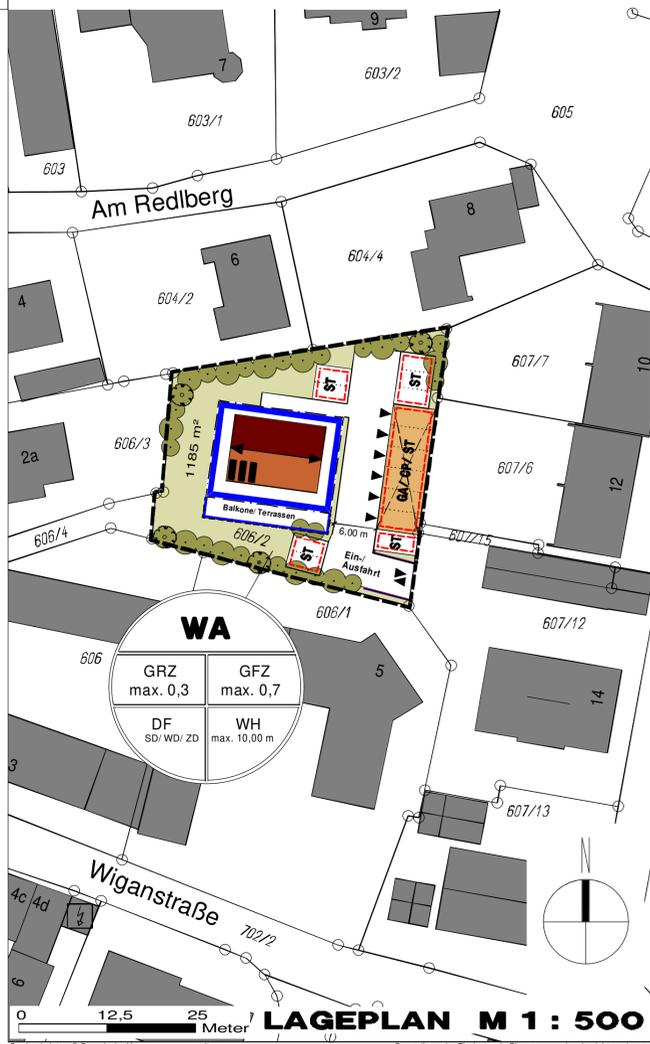
# TEXTLICHE HINWEISE

- ORTSGESTALTUNGSSATZUNG - MARKT SIEGENBURG**  
Der Markt Siegenburg besitzt für das gesamte Gemeindegebiet eine Ortsgestaltungssatzung vom 01. August 2019. Auf diese wird verwiesen.
- NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN**  
Garagen und Nebengebäude ab 50,00 m<sup>2</sup> Grundfläche sind entsprechend der Ortsgestaltungssatzung vom 01. August 2019 des Marktes Siegenburg in Dachform und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.
- FREIFLÄCHENGESTALTUNG**  
Die Versiegelung privater Freiflächen, mit Ausnahme von Hauszugängen und bis zu 25,00 m<sup>2</sup> großen Terrassen, ist entsprechend der Ortsgestaltungssatzung vom 01. August 2019 des Marktes Siegenburg unzulässig.

# VERFAHRENSHINWEISE

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB in vorliegender Situation abgesehen.
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Markt Siegenburg hat in der Sitzung vom 06.06.2019 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Anzenbichelfeld“ in Siegenburg durch Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
  - Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Anzenbichelfeld Deckblatt Nr. 6“ in der Fassung vom 05.09.2019 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2019 bis 25.10.2019 öffentlich ausgelegt.
  - Satzungsbeschluss**  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Anzenbichelfeld Deckblatt Nr. 6“ wurde mit Beschluss vom \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
- Markt Siegenburg, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister
- Nach Abschluss des Planaufstellungsverfahrens ausgefertigt.
- Markt Siegenburg, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister
- Inkrafttreten  
Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Anzenbichelfeld Deckblatt Nr. 6“ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Anzenbichelfeld Deckblatt Nr. 6“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3/4, 214 u. 215 BauGB wird hingewiesen.
- Markt Siegenburg, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die Begründungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Anzenbichelfeld“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis 05 unberührt.



In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Anzenbichelfeld“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis 05 unberührt.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Zahl der Vollgeschosse**
- max. 3 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze 1:** Die den Hauptnutzungszwecken dienenden überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- Baugrenze 2:** Die für Anbauten (Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone) dienende überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt. Eine Tiefe von 3,00 m ist zulässig.
- Baufläche für öffentliche Parkflächen, private Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude (entgegen Art. 6 BayBO in Verbindung mit Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ist eine entsprechende Grenzbebauung zulässig).**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Private Verkehrsflächen nicht eingezäunt; zur Erschließung der Bauparzellen
- Einfahrt Garagen/ Carports
- Einfahrt/ Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Einzelgehölze - geplant
- Gehölzgruppe (Baum-/ Strauchpflanzung) - geplant

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die planlichen Festsetzungen sowie die Plandarstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Anzenbichelfeld“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis 05 unberührt.

Die textlichen Hinweise Nr. 2 bis 8 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Anzenbichelfeld“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis 05 unberührt.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Sonstige Planzeichen**
- GA/CP Garagen/ Carports
- WH Wandhöhe
- ST Stellplätze
- ↔ Firstrichtung
- Nutzungsschablone**
- Art der baulichen Nutzung
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Dachform (DF)
  - Wandhöhe (WH)
- 6,00 m Vermaßung (Beispiel)
- 607/12** Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Baubestand
- Geplante Bebauung der Wohngebäude (Vorschlag)
- Geplante Bebauung der Zubehöranlagen (Vorschlag)
- 590 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße

# PLANLICHE HINWEISE

In allen nicht angesprochenen Punkten bleiben die planlichen Hinweise sowie die Plandarstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Anzenbichelfeld“ und dessen Deckblätter Nr. 01 bis 05 unberührt.

# B E B A U U N G S P L A N MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## A N Z E N B I C H E L F E L D D E C K B L A T T N R . 6

MARKT SIEGENBURG  
LANDKREIS K E L H E I M  
REGIERUNGSBEZIRK N I E D E R B A Y E R N

**Präambel:**  
Der Markt Siegenburg erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1) zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I 1507) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Anzenbichelfeld Deckblatt Nr. 6“ als Satzung.

**§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich**  
Als räumlicher Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan i.d.F. von \_\_\_\_\_ einschließlich textlicher und planlicher Festsetzungen.

**§ 2 - Bestandteil der Satzung**  
Als Bestandteil dieser Satzung gelten der ausgearbeitete Bebauungsplan sowie die textlichen und planlichen Festsetzungen.

**§ 3 - Inkrafttreten**  
Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Planung	KomPlan Ingenieurbüro für kommunale Planungen Leukstraße 3 84028 Landshut Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29 Mail: info@komplan-landshut.de Dipl.-Ing. (FH) D. Maroski Landesfachvermessungsamt F. Bauer
Planungsträger	Markt Siegenburg Marienplatz 13 93354 Siegenburg
Maßstab	Lageplan 1:500
Stand	05.09.2019 – Entwurf

Bearbeitung	Sep. 2019	PK
Geändert Anlass		
§ 4 Abs. 1 BauGB		
§ 4 Abs. 2 BauGB		
Projekt Nr.	19-1157_BB_P	