

# BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN " Mosergarten" Deckblatt DB 4

GEMEINDE: Bad Birnbach  
LANDKREIS: Rottal - Inn  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

## Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht
2. Der Marktrat hat in seiner Sitzung am 18.07.2023 den Entwurf in der Fassung vom 18.07.2023 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Auslegungsverfahren nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.
3. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf in der Fassung vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 31.07.2023 bis 05.09.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2023 bis 05.09.2023 beteiligt
5. Die Marktgemeinde Bad Birnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 13.09.2023 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2023 als Satzung beschlossen.

Markt Bad Birnbach

*Dagmar Feicht*

1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht



6. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am ~~13.09.~~ **13.10.** 2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Markt Bad Birnbach

*Dagmar Feicht*

1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht



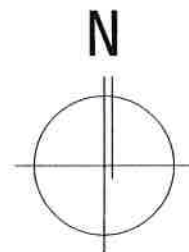
WENZL BDA  
ARCHITEKTEN

Kalvarienberg 2  
94152 Neuhaus am Inn

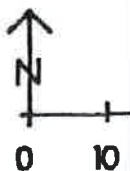
Telefon  
08503 / 910 901 - 0

web  
www.wenzl-architekten.de  
e-mail  
info@wenzl-architekten.de

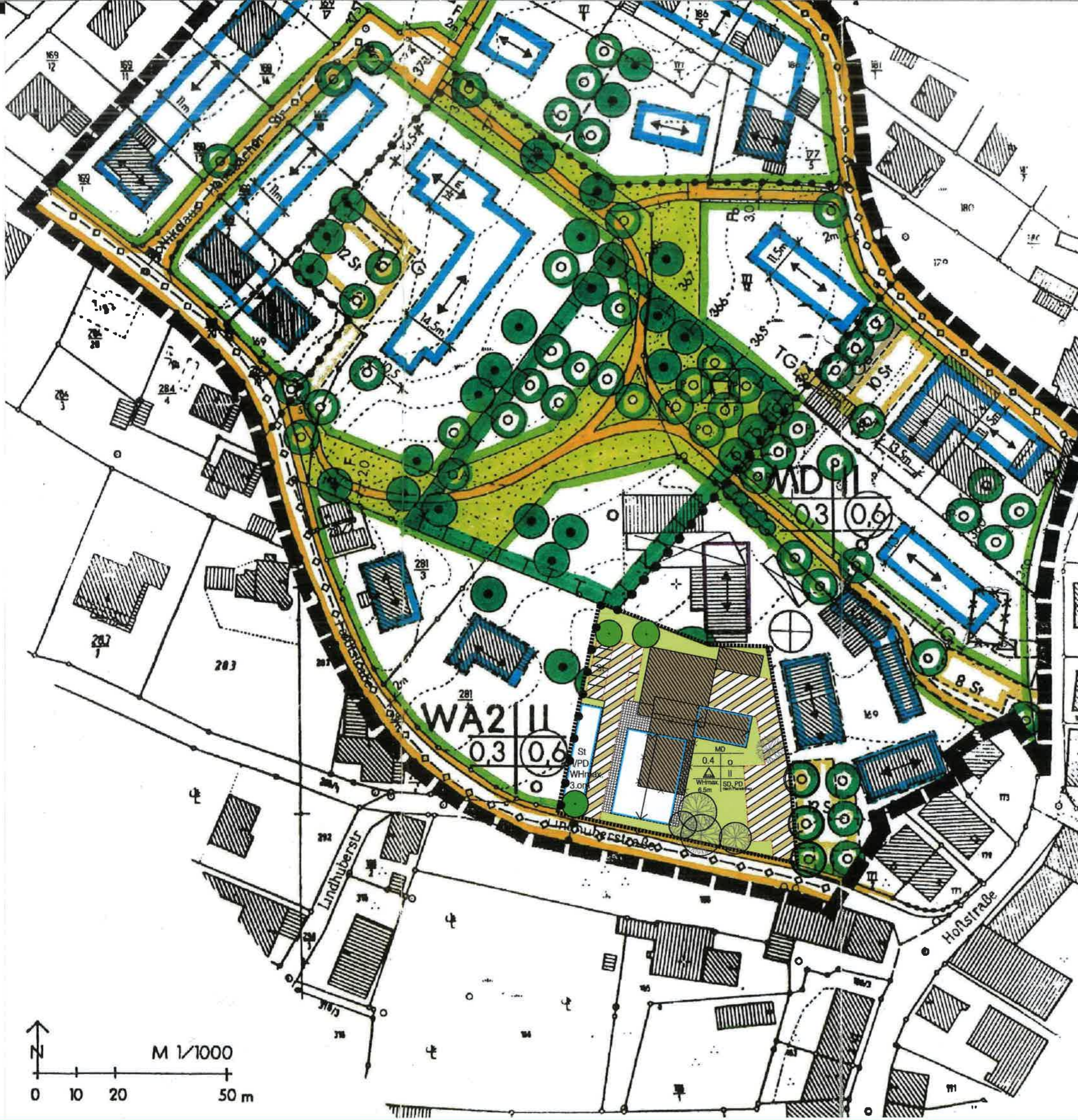
Entwurf	18.07.2023
Endfassung	13.09.2023



MASSTAB  
1/1000

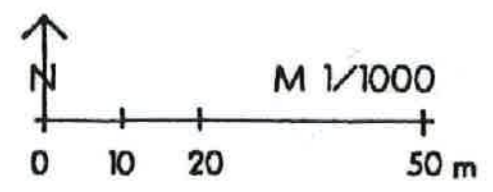






- B. Festsetzung durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
 MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)  
 0.4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier: 0,4  
 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2 nach Planeintrag  
 WH max 6,5m max. zulässige Gesamtwandhöhe hier: 6.5m
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2)
 

O	offene Bauweise	Nutzungsschablone	
—	Baugrenze	Baugebietstyp	Gebietsname
—	untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis zu 1.5m über die Baugrenze hinaustreten	max. zulässige Grundflächenzahl	—
—		zulässige Hausform	Bauweise
—		max. zulässige Wandhöhen	max. zulässige Geschosshöhe
  - Dachgestaltung (§9 Abs. 4 BauGB)
    - Dachform und Dachneigung  
 über die aktuell zulässigen Dachformen / Dachneigungen hinaus sollen Blechgedeckte Pultdächer mit max. 7° Neigung zulässig sein.
    - Dachaufbauten  
 Dachgauben und Quergiebel/ Zwerchiegel sind unzulässig. Solarflächen / Photovoltaikflächen sind zulässig, soweit sie nicht aufgeständert sind und mit ruhigen Rechteckformaten in/auf der Dachfläche liegen.
    - Dacheinschnitte sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie an der Traufe im mittleren Gebäudebereich liegen.
    - Dachverglasungen  
 Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe von 1,5 m² zulässig. Randabstand zum Ortgang mind. 3m, max. 4 Stück pro Dach.
  - Freiflächen
    - priv. Verkehrsfläche, priv. Stellplätze
    - Zugangsflächen, Terrassen
    - priv. Grünfläche, Wiese
    - standortgerechte Obstbäume zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen
    - vorhandene Laubbäume zu erhalten und zu pflegen
  9. sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
    - Hauptfirstrichtung für Wohngebäude
    - bestehende Grundstücksgrenze
    - vorhandene Gebäude
    - Gebäudeabbruch
    - Abgrenzung untersch. Art d. baul. Nutzung
    - Flurnummer





# BEBAUUNGSPLAN und GRÜNORDNUNGSPLAN " Mosergarten" Deckblatt DB 4

GEMEINDE: Bad Birnbach  
LANDKREIS: Rottal - Inn  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

## Begründung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Mosergarten" sollen in einem Teilbereich ( Fl.Nr. 281) geändert werden, um hier eine zeitgemäße Bauentwicklung ganz nach dem Motto "innen vor außen" zu ermöglichen.

Abgestimmt auf den vorhandenen Gebäudebestand (Wohnen und Gewerbe) soll das Baufeld für bauliche Anlagen durch Neudefinition der Baugrenzen für zusätzlichen Bauraum, hier Wohnraum verlagert werden, nicht jedoch vergrößert werden.

Bestehende Gebäude außerhalb der neu definierten Baufelder sollen weiterhin Bestandsschutz haben. Abzubrechende Gebäude innerhalb der neuen Baufelder sind gekennzeichnet.

Die Bebauungsdichte wird durch die Erhöhung der zul. Grundflächenzahl, hier GRZ max. 0.4 (statt 0.3), abgestellt auf die geplante Grundstücksteilung und diesen innerörtlichen Standort geringfügig erhöht.

Vorgaben zu einer qualitätvollen Integration für Solaranlagen auf (Ziegel-) Dächer sind eingestellt.

Zusätzlich wird eine Fläche zur Unterbringung gedeckter Stellplätze (Carport o. Garagen) ausgewiesen. Für diese Stellplätze wird ein Baufeld an der Grundstücksgrenze definiert in Kombination mit max. zulässiger Wandhöhe und zulässiger Dachform bzw. Dachgestaltung.

Die private Verkehrsflächen inkl. der erforderlichen offenen Stellplätze werden abstimmt auf die neuen Baufelder neu definiert - ebenso die entsprechenden Flächen für Hauszugänge und Terrassenflächen.

Die privaten Grünflächen sowie die Vorgaben für den Erhalt vorhandener Laubbäume und Pflanzung neuer Obstbäume sind abgestimmt auf die neuen Baufelder und abgestimmt auf den Grundgedanken der bisherigen Grünordnung des rechtsgültigen Bebauungsplanes neu festgesetzt bzw. angepasst.

gez. E. Wenzl, Dipl. Ing. Architekt und Stadtplaner

**WENZL** SDA  
ARCHITEKTEN

Kalvarienberg 2  
94152 Neuhaus am Inn

Telefon  
08503 / 910 901 - 0

web  
[www.wenzl-architekten.de](http://www.wenzl-architekten.de)  
e-mail  
[info@wenzl-architekten.de](mailto:info@wenzl-architekten.de)