



Gemeinde Marklkofen

Bebauungsplan „Steinberg - Loh“

Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durch Deckblatt Nr. 1

Verfahrensstand

Entwurf zum Verfahren nach § 3.2 und § 4.2 BauGB

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstraße 5
84163 Marklkofen

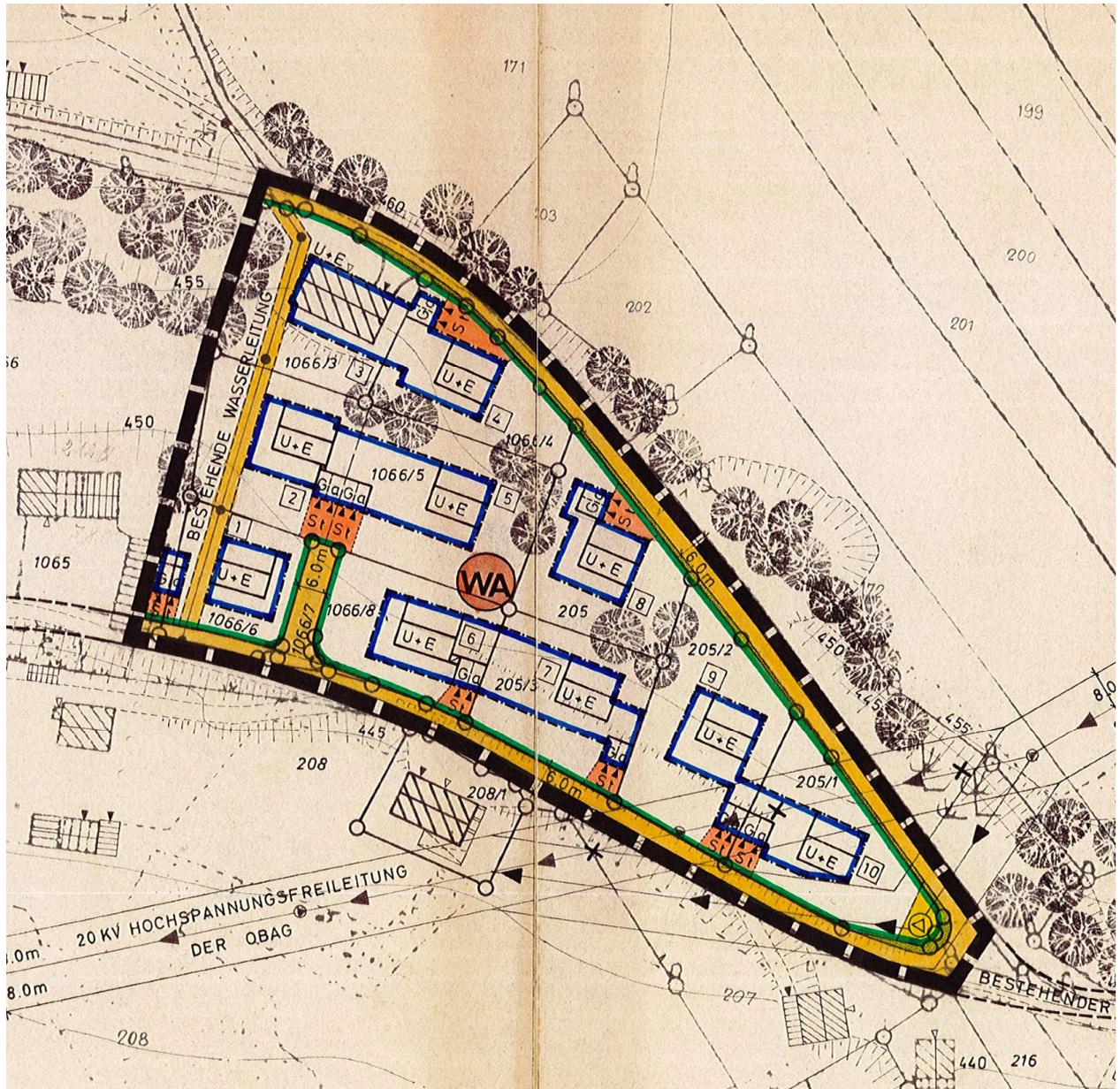
Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

19.03.2019

Rechtskräftiger Bebauungsplan



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Marklkofen erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff und 19 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB), Art 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) dieses Deckblatt als

Satzung

Die Satzung besteht aus

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise

A Textliche Festsetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Steinberg-Loh“ in der Fassung vom 17.07.1974 wird durch das Deckblatt Nr.1 wie folgt ergänzt:

T1 Wasserwirtschaft – Ableitung von Oberflächenwasser

Von Dachflächen und befestigten Flächen anfallendes Oberflächenwasser ist vollständig in die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Für alle neuen Bauvorhaben - auch für Bau- und Befestigungsmaßnahmen auf bereits bebauten Grundstücken - ist durch einen Fachplaner ein Nachweis über die ordnungsgemäße Entwässerung mit dem Bauantrag einzureichen. Die Einleitung in die Mischwasserkanalisation bedarf einer privatrechtlichen Sondervereinbarung mit dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils gemäß der rechtsgültigen Entwässerungssatzung. Diese Verpflichtung gilt auch für geplante zusätzliche Einleitungen, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

Jegliche Versickerung von Oberflächenwasser neu geplanter Gebäude und befestigter Flächen ist unzulässig.

Alle weiteren Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes bleiben unverändert.

B Hinweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Steinberg-Loh“ in der Fassung vom 19.08.1974 wird durch das Deckblatt Nr.1 wie folgt ergänzt:

H1 Standsicherungsnachweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen ungünstige geologische Verhältnisse. Schon scheinbar geringfügige bauliche Eingriffe in dem anzutreffenden hängigen Gelände können ausgedehnte Hangrutschungen auslösen. Diese sind in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgetreten. Im Hinblick auf den Ausschluss von möglichen Bauschäden an geplanten Objekten und von Haftungsrisiken durch mögliche Schäden auf Nachbargrundstücken ist bei allen Planungsvorhaben mit dem Bauantrag ein durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro erstellter Standsicherungsnachweis einzureichen.

H2 Beweissicherung

Aufgrund der erhöhten Schadensrisiken für Nachbargrundstücke ist zudem eine prophylaktische Bauten- und Grundstückszustands-Dokumentation als Beweissicherung durch einen anerkannten Gutachter vorzunehmen. Neben allen Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollte die Beweissicherung folgende weitere Flurstücke der Gemarkung Steinberg umfassen: 207, 208, 208/1, 208/5, 208/6, 208/12, 245/1, 246.

H3 Geotechnische Untersuchung

Für die bislang unbebauten Parzellen 6, 7 und 8 (Flurnummern 205, 205/3 und 205/4) wurde 2018 eine aktuelle geotechnische Untersuchung durchgeführt. Der Bericht ist Anlage der Begründung.

Bebauungsplan „Steinberg - Loh“

**Änderung im vereinfachten Verfahren
nach § 13 BauGB durch Deckblatt Nr. 1**

Begründung

Verfahrensstand

Vorentwurf

Planungsträger

Gemeinde Marklkofen
Bahnhofstraße 5
84163 Marklkofen

Bearbeitung

planwerkstatt karlstetter
Dipl.Ing. Martin Karlstetter
Ringstr. 7
84163 Marklkofen
tel 08732-2763 fax 08732-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Stand

19.03.2019

Planungsrechtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan „Steinberg-Loh“ wurde am 08.02.1974 als Satzung beschlossen und am 17.07.1974 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 28.07.2015, 23.05.2017, 20.03.2018 und 19.03.2019 hat der Gemeinderat Marklkofen die Änderung des Bebauungsplans mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Veranlassung, Begründung der Änderung

zu T1 Wasserwirtschaft – Ableitung von Oberflächenwasser

Eine ordnungsgemäße Entwässerung für neue Gebäude und befestigte Flächen kann ausschließlich über die vorhandenen Mischwasserkanalisation erfolgen. Für diesen Zweck hat die Gemeinde Marklkofen diese Aufgaben dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils übertragen. Nachdem aber teilweise einzelne Grundstücke in der Vergangenheit aus dem Verbandsgebiet des Abwasserzweckverbandes ausgeschlossen wurden, bedarf die Einleitung in die Mischwasserkanalisation einer privatrechtlichen Sondervereinbarung mit dem Abwasserzweckverband Mittlere Vils gemäß der rechtsgültigen Entwässerungssatzung.

Aufgrund der ungünstigen geologischen Verhältnisse mit dem hohen Risiko von Hangrutschungen infolge von konzentrierten Wassereinleitungen muss jegliche Versickerung von Oberflächenwasser neu geplanter Gebäude und befestigter Flächen ausgeschlossen werden.

zu H1 Standsicherungsnachweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehen ungünstige geologische Verhältnisse. Schon scheinbar geringfügige bauliche Eingriffe in dem anzutreffenden hängigen Gelände können ausgedehnte Hangrutschungen auslösen. Diese sind in der Vergangenheit bereits mehrfach aufgetreten. Die Beurteilung der geologischen Ausgangssituation basiert auf Aufschlussbohrungen, Rammsondierungen Laboruntersuchungen und geodätischen Messungen durch Prof. Dr.-Ing. R. Floss. Das entsprechende Gutachten trifft folgende zusammenfassende Aussagen: „Insgesamt wechseln die Untergrundverhältnisse im Hangbereich vor allem bezüglich der Mächtigkeit der Decklagen und der Beschaffenheit sowie Neigung des wasserstauenden, bindigen Untergrundes, auf oder in dem die Gleitbewegungen stattfinden, stark. Gemeinsam ist allen Bereichen die intensive Wasserführung in den kiesigen Deckschichten. Sie stellt die eigentliche Ursache für den progressiven Hangabtrieb dar, der sich ohne störende Einflüsse im natürlichen Zustand über lange Zeiten hin gerade im Gleichgewicht hält bzw. nur zu langsamen Kriechbewegungen führt. Das Gelände ist deshalb (...) für eine Bebauung von vorneherein schlecht geeignet. Schon scheinbar geringfügige Eingriffe lösen ausgedehnte Rutschbewegungen aus.“

Im Hinblick auf den Ausschluss von möglichen Bauschäden an geplanten Objekten und von Haftungsrisiken durch mögliche Schäden auf Nachbargrundstücken ist bei allen Planungsvorhaben ein fundierter Standsicherungsnachweis einzureichen.

zu H2 Beweissicherung

Die erheblichen Schadenrisiken einer Neubebauung machen zudem eine prophylaktische Bauten- und Grundstückszustands-Dokumentation als belastbare Beweisgrundlage für mögliche spätere Gerichtsverfahren.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderungen nicht tangiert.

Die nachfolgend genannten Fachgutachten sind Teil der Begründung:

FLOSS, R, Baldham, 04.03.1982:

Erschließung Warth/Klinggraben, Hangrutschung

Beurteilung der Rutschungsursachen, Hinweise zur Sanierung und Bebaubarkeit.

IMH INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN UND GEOTECHNIK MBH, Hengersberg,
25.09.2018:

Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Steinberg Loh, Warth, Gemeinde Marklkofen
Parzellen 6, 7 und 8.