



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hirschgarten"



Fortschreibung des Bebauungsplans "Hirschgarten" Mittels Deckblatt Nr. 1

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

# GEMEINDE GERZEN

Bebauungsplan  
Änderung des Bebauungsplans  
"Hirschgarten" mittels Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Gerzen

Landkreis: Landshut

Regierungsbezirk: Niederbayern

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Gemeinde Gerzen  
vertreten durch  
Ersten Bürgermeister  
Johann Luger  
Rathausplatz 1  
84175 Gerzen

Gerzen, den \_\_\_\_\_

Johann Luger  
Erster Bürgermeister

## Legende

----- Abgrenzung Deckblatt Nr. 1  
ST Stellplatz, § 12 BauNVO

Entwurf: 20.01.2020

Geändert: 26.03.2020

Bearbeitung Deckblatt Nr. 1:

Architekturbüro  
Gerhard Bichler  
Eggenfeldener Straße  
84140 Gangkofen  
Tel. 08722/96997-0  
Fax. 08722/96997-1



M 1:1000

# Änderung des Bebauungsplans "Hirschgarten"

## **mittels Deckblatt Nr. 1**

Gemeinde	Gerzen
Landkreis	Landshut
Regierungsbezirk	Niederbayern

## **Deckblatt Nr. 1**

### **I. Allgemeines**

Der Bebauungsplan "Hirschgarten" in der Fassung vom 23.11.1992 wurde am 13.08.1993 rechtverbindlich.

Mittels Deckblatt Nr. 1 sollen die geplanten Änderungen in das Planaufstellungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gebracht werden.

Vorgesehen ist eine Änderung der festgesetzten Bauweise für einen Teilbereich, sowie die Ergänzung einer weiteren Bauparzelle.

### **II. Änderungen**

Von der Bebauungsplanänderung in Deckblatt 1 betroffen sind die Grundstücke mit den Flurnummern 79/3, und 79/5, sowie die Teilflächen der Grundstücke 79/4, 172/9, 164/9, 12/7 (St 2083) und 172 (St 2083), jeweils Gemarkung Gerzen.

Auf dem Grundstück FlrNr.79/3 sieht der Bebauungsplan die letzte Einheit einer Hausgruppe mit grenzständiger Garage vor. Mit Deckblatt Nr. 1 ist soll nun ein zweigeschossiges Einzelhaus mit bis zu vier Wohneinheiten und vier Garagenstellplätzen festgesetzt werden. Die Garagen werden an der nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze angeordnet.

Auf FlrNr. 79/5 im Westen setzt der Bebauungsplan Nebengebäude, bzw. Gemeinschaftsgaragen für eingangs geplante Geschosswohnungsbauten fest. Statt der im Bebauungsplan festgesetzten Geschosswohnungsbauten mit bis zu 10 Wohneinheiten, sind zuletzt zwei Dreispänner mit je zwei Wohnungen entstanden. Dafür erforderliche Stellplätze und Garagen wurden nordwestlich der neuen Bebauung errichtet. Die auf FlrNr. 79/5 festgesetzten Stellplätze werden nun nicht mehr benötigt. Deckblatt Nr. 1 sieht daher ein Einzelhaus mit zwei Wohneinheiten vor. Erforderliche Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die bestehende Garage im Süden von Parzelle 79/5 wird derzeit über dieses Grundstück von Nordosten erschlossen. Laut Auskunft des Bauamtes der Gemeinde

Gerzen erfolgt die Erschließung zukünftig nur noch über das Grundstück 79/9. Dieses ist von Norden her über einen öffentlichen Weg anfahrbar. Die Erschließung des geplanten Wohngebäudes erfolgt von Nordosten über die vorhandene Erschließungsstraße Am Hirschgarten. Zwei Stellplätze im Osten werden direkt über die Frontenhausener Straße (St 2083) erschlossen.

Erschließungsstraßen, Fuß- und Radwege, Begrünung, sowie Sichtdreiecke im Bereich der Änderungen wurden den örtlichen Gegebenheiten redaktionell angepasst.

### III. Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan bleiben unverändert.

### IV. Begründung

Der Gemeinde Gerzen wurde durch die jeweiligen Grundstückseigentümer der Wunsch zum Ausdruck gebracht, die in Deckblatt Nr. 1 betroffenen Parzellen in der dargestellten Art und Weise zu bebauen. Da in Gerzen offenbar ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen gesehen wird, hat der Gemeinderat die vorgebrachten Bauabsichten befürwortet und die Aufstellung des nun vorliegenden Deckblattes beschlossen.

Gefertigt: 20.01.2020

Geändert: 26.03.2020

---

Bearbeitung:

Architekturbüro Gerhard Bichler

Eggenfeldener Straße 9

84140 Gangkofen

Tel.: 08722 / 969 970, Fax 969 971

e-mail: info@architekt-bichler.de

Planfertiger:

Gangkofen, .....

.....  
Gerhard Bichler, Architekt

Gemeinde:

Gerzen

.....  
Johann Luger  
1. Bürgermeister