



Markt Obernzell

Bebauungsplan Erlau I - Donaugründe Deckblatt Nr. 6

Gemeinde: Markt Obernzell
Landkreis : Landkreis Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Präambel:
Der Markt Obernzell erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) diesen Bebauungsplan Erlau I – Donaugründe , Deckblatt Nr. 5, als Satzung.

Entwurf vom: 25.10.2019

Endausfertigung vom:

Entwurfsverfasser:
Margot Engel
Architektin Dipl.-Ing. (FH)
Marktplatz 24 94130 Obernzell

.....
Unterschrift

Markt Obernzell
vertreten durch den 1. Bürgermeister
Josef Würzinger

Markt Oberzell - Landkreis Passau

Verfahrenshinweise zur Deckblattänderung Nr. 6 „ Erlau I – Donaugründe“

Der Markt Oberzell hat am **22.10.2019** beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „ Erlau I – Donaugründe“ mit Deckblatt Nr. **6** gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Oberzell,
.....
Josef Würzinger, 1. Bürgermeister

Die Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit, sowie der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § BauGB wurde mit Schreiben und Aushang vom durchgeführt.

Oberzell,
.....
Josef Würzinger, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung des „ Erlau I – Donaugründe“, durch Deckblatt Nr. **6** wurde vom Gemeinderat am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Mit der Bekanntmachung vom wird die Bebauungsplanänderung rechtskräftig.

Oberzell,
.....
Josef Würzinger, 1. Bürgermeister

Entwurf vom 23.10.2019

Markt Oberzell - Landkreis Passau

Endausfertigung vom

Anlass der Änderung

Die Grundstückseigentümer von Parzelle 33 beabsichtigen das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Als geplante Dachform ist ein Walmdach in der Farbe anthrazit vorgesehen. Für die Parzelle 33 wird die Baugrenze minimal nach Süden vergrößert. Im bisherigen Bebauungsplan ist die Höhe der Gebäude als Traufhöhe definiert. Um künftige Diskussionen zu vermeiden, wird die Definition Traufhöhe in Wandhöhe geändert. Die Wandhöhe ist in der Bauordnung definiert.

Begründung

Auf Grund der besonderen Lage am Rand des Bebauungsplanes mit unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Dachlandschaften wie Flachdach und Krüppelwalm, kann für das Grundstück Parzelle 33 von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden.

Auswahl des Plangebietes

Die Deckblattänderung bezieht sich für den Bereich Baugrenze und Dachform / Dachfarbe auf Parzelle 33. Die neue Definition der Wandhöhe gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Entsprechend § 13 BauGB, Absatz 1 kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Betracht auf die Änderungen ergibt, dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung wird entsprechende BauGB § 13, Abs. 3 verzichtet.

Markt Oberzell - Landkreis Passau

Sämtliche planlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erlau I - Donaugründe“ bleiben unberührt, insbesondere die hochwasserangepasste Bauweise und die GRZ. Der Geltungsbereich liegt im 100-jährigen Überschwemmungsgebiet der Donau.

Folgende textliche Änderungen gelten mit Deckblatt Nr. 6

Zulässig für Parzelle Nr. 33:

Dachform: Satteldach und Walmdach

Dachfarbe: rotbraun/ naturrot / anthrazit

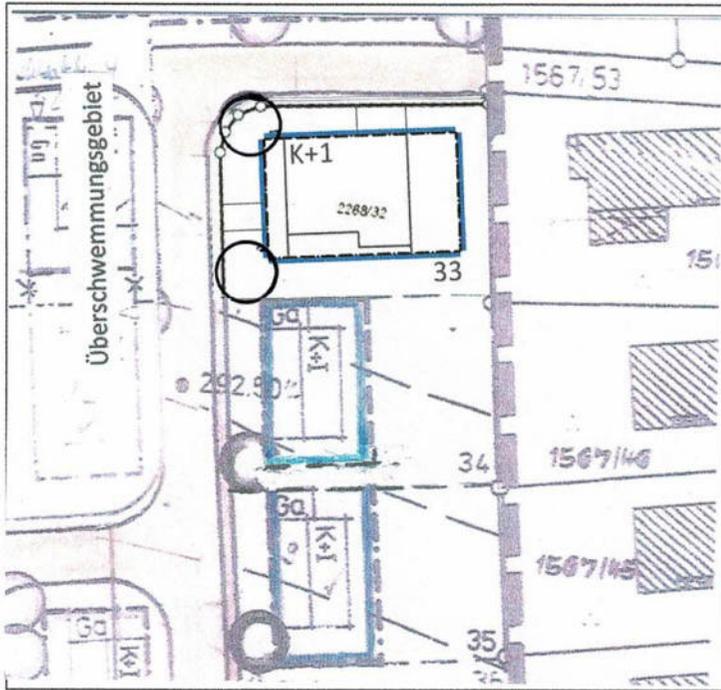
Folgende Textliche Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich:

Traufhöhe: Die über das gesamte Plangebiet festgesetzte Traufhöhe wird nun als Wandhöhe max. 6,50 m ab fertigem Gelände festgesetzt. Als fertiges Gelände wird eine Höhe von 293,00m ü NN festgesetzt (OK Straßenkrone). Als Oberkante gilt der Schnittpunkt Wand / Dach gemäß Bayerischer Bauordnung.

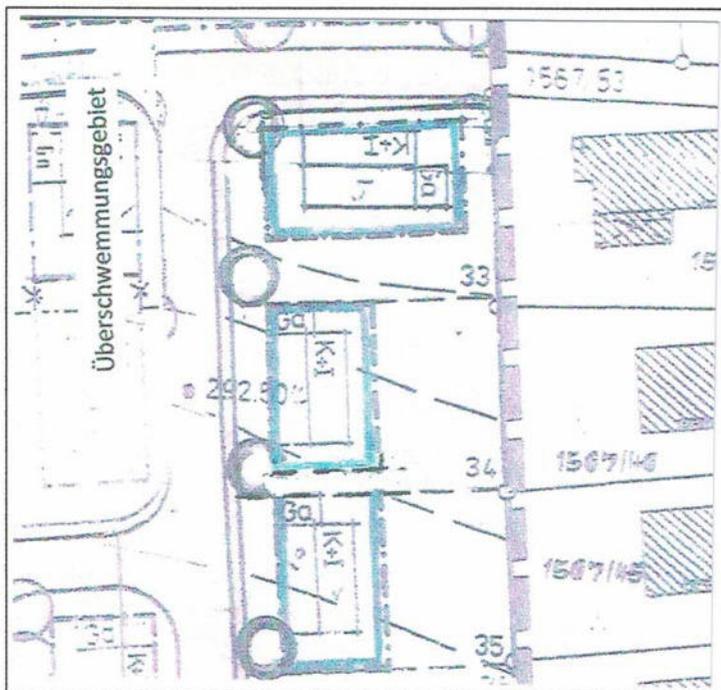
Markt Oberzell - Landkreis Passau

Entwurf: 25.10.2019

Endausfertigung:



Deckblatt Nr. 6
M 1:1000



Bestand
M 1:1000

Markt Oberzell - Landkreis Passau

Übersichtskarte M 1:1000

