



MARKT OBERNZELL

BEBAUUNGSPLAN OBERNZELL OST ÄNDERUNG DECKBLATT NR. 17

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BAUGB

Gemeinde: **Markt Obernzell**
Landkreis: **Passau**
Regierungsbezirk: **Niederbayern**
Plangebiet:

Östlich: bestehende Bebauung
Südlich: bestehende Bebauung
Westlich: bestehende Bebauung
Nördlich: Landwirtschaftliche / Forstwirtschaftliche Fläche

Präambel:
Der Markt Untergriesbach erlässt gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Entwurf vom : 06. November 2020

Endausfertigung vom:

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Stefan Rischka
Niederndorf 6
94107 Untergriesbach
Tel.: 08593/4779054
Fax: 08593/4779053
rischka-pb@gmx.de

Markt Obernzell
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Ludwig Prügl

.....
(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zur Deckblattänderung

Nr. 17 Bebauungsplan „ OBERNZELL-OST “

1. Der Markt Obernzell hat am beschlossen,
die Änderung des Bebauungsplans „ OBERNZELL-OST“ mit Deckblatt Nr. 17
gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

2. Die Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit, sowie der berührten Behörden
und sonstiger Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB
wurde mit Schreiben und Aushang
vom bis
durchgeführt.
Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

3. Die Bebauungsplanänderung „ OBERNZELL-OST“, durch Deckblatt Nr. 17 wurde
Vom Marktgemeinderat am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der
Fassung vom.....als Satzung beschlossen.

4. Ausgefertigt

Siegel

Obernzell, den

.....
Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom wird die Bebauungsplanänderung
rechtskräftig.

Begründung und Erläuterung

1. Anlass

Der Bebauungsplan " OBERNZELL - OST " besitzt seit 25.01.1985 Rechtskraft.

Mit Antrag vom 06.11.2020 wurde die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 17 durch den Besitzer von Flur-Nr. 507 – Fabian Graf – beantragt, um hier das Baurecht zur Errichtung eines Einfamilienhauses Garage zu schaffen.

Die Änderungsbereiche für dieses Deckblatt umfasst die Parzelle 35 des gültigen Bebauungsplanes. Parzelle 35 umfasst das Grundstück mit der Flur-Nr. 507. Deckblatt Nr. 17 umfasst ausschließlich die Flur-Nr. 507.

2. Änderungen

Die Baugrenze soll in der Deckblattänderung für die Parzelle 35 so angepasst werden, dass ein zusätzliches Wohnhaus auf dem Grundstück gebaut werden kann. Die Darstellung der veränderten Baugrenze ist im Plan dargestellt.

In Folge des jetzigen Verlauf des Geländes soll die Garage als unterirdische Garage mit Technikraum erstellt und das Wohnhaus darüber errichtet werden. Die Erläuterung wird unter den textlichen Festsetzungen dargestellt.

Folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen von A1 Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss enthalten.

Gegenüberstellung der Änderungen:

Gültiger Bebauungsplan:

Dachgauben: unzulässig

Kniestock: unzulässig

Wandhöhe: bergseits ab natürlicher

Geländeoberfläche max. 3,20m

Talseit ab natürlicher Gelände-

Oberfläche 5,60m

Dacheindeckung: keine Angabe

Dacheindeckung Farbe: kein Angabe

Deckblatt Nr. 17:

Dachgauben: ab Dachneigung von 28° bis 2m² Ansichtfläche, 2 Stück je Seite, Abstand zu Giebelwand mind. 2m

Kniestock: 1,00m bis OK Mauerbank

Wandhöhe: bergseits ab natürlicher

Geländeoberfläche max. 4,20m

Talseit ab natürlicher Gelände-

Oberfläche 6,60m

Dacheindeckung: Ziegeldachdeckung, Blechdachdeckung

Dacheindeckung Farbe: naturrot, anthrazith, grau, dunkelbraun

3. Begründung

Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes ermöglichen keine Bebauung im Südlichen Bereich der Parzelle 35 mit einer baulichen Anlage gem. eingetragenen Baufenster.

Herr Fabian Graf ist Inhaber des Grundstück Flur-Nr. 507 und möchten dieses nun auch mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus bebauen. Das bestehende Wohnhaus wird ebenfalls durch Angehörige (Mutter) von Herrn Fabian Graf bewohnt.

Zur Realisierung ist die Schaffung des Baurechtes auf dem Grundstück durch die Festlegung von Baugrenzen erforderlich. Voraussetzung für die Änderung der Baugrenzen ist die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, welche durch die Durchführung des Bauleitverfahrens mit DBL Nr. 17 sichergestellt wird.

3.1 Auswirkungen der Änderungen

Die geplanten Änderungen greifen nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung ein.

Die Änderung stellt keinen Eingriff in die bestehende Grünordnung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des best. Bebauungsplanes unverändert bleiben.

Die Vorgaben von Punkt 0.4 (Garagen und Nebengebäude) der textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.

Die Gestaltung der geplanten Bebauung fügt sich in die best. Bebauung ein.

Die Dichte der Bebauung wird durch die Schaffung des Baurechtes nicht beeinträchtigt.

Die geplante Bebauung fügt sich in die Dichte der best. Bebauung ein.

3.2 Conclusio der Änderungen

Die Schaffung des Baurechts entspricht den Vorgaben der BauNVO § 1 Abs. 2 Pkt.3 allgemeine Wohngebiete (WA).

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird nicht beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarn sind nicht gegeben.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Einfügung in die bestehende bebaute Umgebung ist gegeben.

Die Grundzüge der Bauleitplanung werden durch die Änderungen nicht berührt.

4. Erschließung

4.1 Straßen

Sämtliche Hauptstraßen sind bereits errichtet. Die Zufahrt ist gesichert.

4.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Diese ist ausreichend - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten. Diese ist ausreichend - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die bestehenden kommunalen Abwasserkanäle. Diese sind ausreichend - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden kommunalen Oberflächenwasserkanäle - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.6 Elektrische Energieversorgung, Telefon, Internet

Die Erschließung mittels Erdkabel, Telefonleitungen/Internet sind bereits vorhanden. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

5. Kommunales Kanalsystem

Die Planung ist so zu gestalten, dass vorhandenen öffentlichen Abwasser- und Oberflächenwasserleitungen nicht beeinträchtigt werden.

6. Abfallwirtschaft

Die gesamte Abfallwirtschaft erfolgt über den ZAW Donau-Wald und ist bereits geschaffen und geregelt. Eine Erweiterung/Änderung ist nicht erforderlich.

7. Grünordnung / naturschutzrechtliche Eingriffe

Die betroffenen Grundstücke wurden bereits bei Erstellung des Bebauungsplanes in diesem integriert. Als Bestandteil wurden Sie bei der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits berücksichtigt.

Die Änderungen von Deckblatt Nr. 17 beinhalten zwar die Schaffung eines größeren Baufeldes, allerdings erfolgt dadurch keine Mehrversiegelung der Grundstücke (zum Beispiel Rückbau der bestehenden Hütte).

Das geplante neue Baufeld ist Teil einer bereits bestehenden Bauparzelle. Mögliche Versiegelung und Bebauung wurden bereits durch die Festlegung der GFZ bei Erstellung des gültigen Bebauungsplanes eingeschränkt. Durch die Teilung der Parzelle

bleibt das Verhältnis zwischen Baugrund und bebaubare/versiegelte Fläche unverändert.

Dadurch stellt die Änderung keinen Eingriff in die bestehende Grünordnung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird somit nicht beeinträchtigt. Die Vorgaben des best. Grünordnungsplanes als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Deckblattänderung nicht berührt.

Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung kann entsprechend BauGB §13, Abs.3 verzichtet werden.

8. Zeichenerklärung für die Planlichen Festsetzungen und Textliche Festsetzungen

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 17. Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "OBERNZELL - OST" mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 17 ihre Gültigkeit.

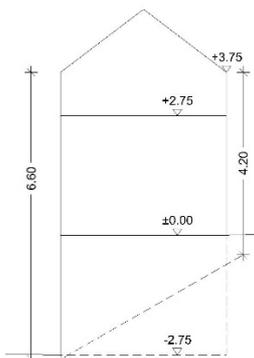
Planliche Festsetzungen (Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes [Planzeichenverordnung]).

Die Reihenfolge ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches – Deckblatt Nr. 17
	Baugrenze neu
	Baugrenze alt
507	Flurnummer
	Gebäude Bestand
	Rückbau Hütte
	mögliche Lage Gebäude neu
	mögliche neue Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

zu A1



Dachform: Satteldach

Dachneigung: 22°-30°

Kniestock: zulässig bis 1,00m OK Mauerbank

Dachgaupen: zulässig, bis 2m² Ansichtfläche, 2 Stück je Seite,
Abstand zu Giebelwand mind. 2m

Wandhöhe: Wandhöhe: bergseits ab natürlicher
Geländeoberfläche max. 4,20m
Talseit ab natürlicher Gelände-
Oberfläche 6,60m

Dachüberstand: Traufe mind. 1,00m

Sockelhöhe: umlaufend max. 0,30m ab natürlicher
Geländeoberfläche

Dacheindeckung: Ziegeldachdeckung, Blechdachdeckung

Farbe Dacheindeckung: naturrot, anthrazith, grau, dunkelbraun