Markt Obernzell

Bebauungsplan
VDK-Siedlung
Deckblatt Nr. 37

Gemeinde:	Markt Obernzell
Landkreis :	Landkreis Passau
Regierungsbezirk:	Niederbayern

Präambel:
Der Markt Obernzell erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplans VDK-Siedlung mit Deckblatt Nr. 37, als Satzung.

Entwurf vom:	05.03.2025
Geändert:	…….
Endausfertigung vom:	…….

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

…….
Unterschrift

Markt Obernzell
vertreten durch den 1. Bürgermeister
Ludwig Prügl

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Verfahrensvermerke	Seite 3
Begründung	Seite 4
Textliche Festsetzungen	Seite 5
Zeichnerische Darstellung – Geltungsbereich DB 37	Anlage 1

Markt Obernzell - Landkreis Passau

Verfahrenshinweise zur Deckblattänderung Nr. 37 „VDK-Siedlung“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.____ gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes „VDK-Siedlung“ mit Deckblatt Nr. 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß *§3 Abs. 1 BauGB* mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatt Nr. 37 in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß *§4 Abs. 1 BauGB* für den Vorentwurf des Deckblatt Nr. 37 in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Deckblatt Nr. 37 in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß *§4 Abs. 2 BauGB* in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

5. Der Entwurf des Deckblatt Nr. 37 in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.____ das Deckblatt Nr. 37 gemäß *§ 10 Abs. 1 BauGB* in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Obernzell, __.__.____

Ludwig Prügl (Siegel)
1.Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 37 wurde am __.__.____ gemäß *§10 Abs. 3 HS 2 BauGB* ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 37 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 37 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des *§44 Abs. 3 S1* und *2* sowie *Abs. 4 BauGB* und die *§§ 214* und *215 BauGB* wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Obernzell, __.__.____

Ludwig Prügl (Siegel)
1.Bürgermeister

Markt Obernzell - Landkreis Passau

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „VDK-Siedlung“ ist seit 16.05.1975 rechtskräftig.
Es wurden bisher 36 Deckblätter erstellt.

Der Eigentümer der Fl.-Nr. 435/3 (Kitzinger 10) plant, das bestehende Wohnhaus energetisch zu modernisieren und gleichzeitig den Wohnraum zu vergrößern. Geplant ist, das derzeitige Dachgeschoss zu einem vollwertigen Geschoss auszubauen und zusätzlich ein weiteres Dachgeschoss zu schaffen
„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten (…), Nachverdichtung (..) sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ BauGB §1a(2)
Um die Nachverdichtung zu ermöglichen, ist es notwendig, für die Flächen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 37 neue und ergänzende Festsetzungen zu treffen.

2. Auswahl des Plangebietes

Die Änderung des Bebauungsplans bezieht sich auf die Flächen südlich des Kitzingweg. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von etwa 5.130 m². Siehe hierzu auch die Zeichnung in der Anlage.

3. Änderung

Die neuen Festsetzungen bezieht sich lediglich auf den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 37. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

4. Begründung

Die Änderungen im Rahmen des Deckblatts Nr. 37 beinhalten textliche Festsetzungen, die das Nachverdichten der Grundstücke im Geltungsbereich vereinfachen. Aufgrund der Hanglage haben auch etwas höhere Wandhöhen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld oder die Öffentlichkeit. Darüber hinaus werden selbst bei erhöhten zulässigen Wandhöhen die Bebauungen weiterhin durch andere Bauvorschriften, wie etwa Abstandsflächen und die Grundflächenzahl (GRZ), reguliert.

5. Auswirkungen und Verfahren

Die geplante Änderung des Bebauungsplans VDK-Siedlung berührt die Grundzüge der Bauleitplanung nicht. Auf die Erstellung eines Umweltberichts wird verzichtet. Durch die Änderungen des Bebauungsplans werden nachbarschutzrechtliche und öffentliche Belange nicht negativ beeinflusst.

6. Naturschutz

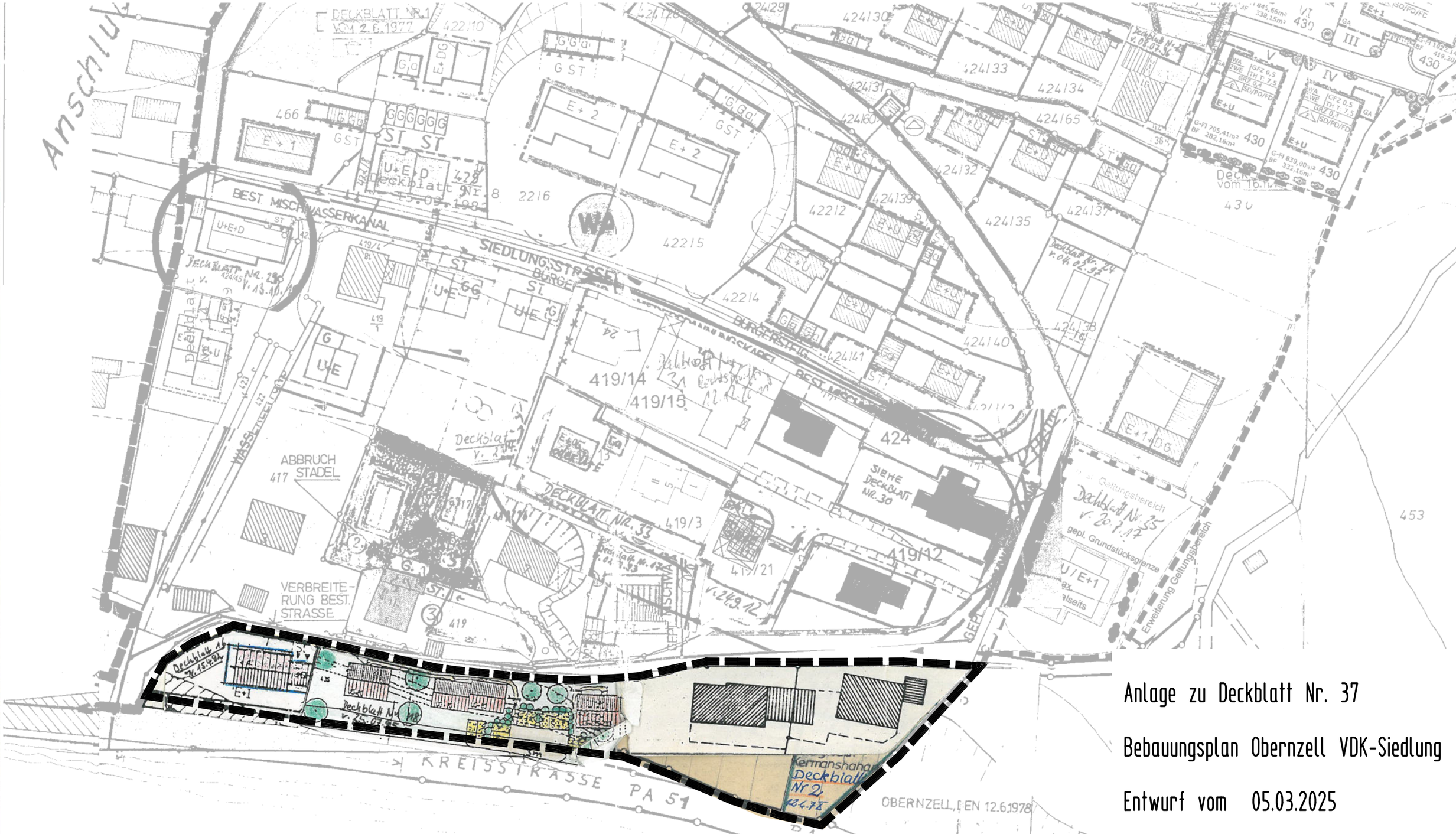
Auf naturschutzrechtliche Belange wird nicht eingegangen, da die Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in die Natur verursacht.

HINWEIS:
Die bestehenden Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen. Für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 37 gelten vorrangig die neuen textlichen Festsetzungen.

Markt Obernzell - Landkreis Passau

Textliche Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 37

Wandhöhen ab Urgelände:	talseits bis 8,70m bergseits im Mittel bis 7,75 m
Kniestock:	max. 1,20 m (ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette)
Anzahl der Vollgeschoße:	keine Festsetzung
Dachform:	Satteldach
Dachform für Nebengebäude und Garagen:	Satteldach, Flachdach, Pultdach
Dachneigung:	15-30 Grad
Dacheindeckung:	geneigte Dächer: Ziegel, Blech Flachdach: Folie mit Kies bzw. Begrünung
GRZ GFZ	0,4 0,8
Dachgauben:	zulässig



PLANFERTIGER:
OBERNZELL, DEN 10.1.1973; GEÄNDERT, DEN 16.5.1974

NEUFASSUNG DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES VOM 31.3.1966
UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER PRÜFUNGSVERMERKE DER REGIERUNG VOM 6.11.1973
UND BERICHTIGUNG AUF VERMESSUNGSTAND VOM 1.5.1974

Anlage zu Deckblatt Nr. 37

Bebauungsplan Obernzell VDK-Siedlung

Entwurf vom 05.03.2025

M 1:100

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