



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: 19.05.2025
Endausfertigung vom:

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

.....
Unterschrift

Markt Obernzell
vertreten durch den 1. Bürgermeister
Ludwig Prügl

Markt Obernzell - Landkreis Passau

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Verfahrensvermerke	Seite 3
Begründung	Seite 4
Textliche Festsetzungen	Seite 5 und 6
Zeichnerische Darstellung – Geltungsbereich DB 37	Anlage 1

Verfahrenshinweise zur Deckblattänderung Nr. 37 „VDK-Siedlung“

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

Markt Obernzell - Landkreis Passau

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.04.2025 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes „VDK-Siedlung“ mit Deckblatt Nr. 37 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2025 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 05.03.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 30.04.2025 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 05.03.2025 hat in der Zeit vom 07.04.2025 bis 30.04.2025 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
1.Bürgermeister

(Siegel)

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
1.Bürgermeister

(Siegel)

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.

Aufgrund von Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung wird das Plangebiet auf etwa 3.958 verkleinert. Das Plangebiet umfasst nun folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 415/6, 435/4, 435 und 435/3.

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:

Für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 37 gelten nachfolgend aufgeführte Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan VDK-Siedlung haben weiterhin Gültigkeit.

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 Pulldach
Dachform für Nebengebäude und Garagen:	Satteldach, Flachdach, Pulldach
Dachneigung:	15-30 Grad bei Satteldach 5 – 22 Grad bei Satteldach
Dacheindeckung:	geneigte Dächer: Ziegel, Blech Flachdach: Folie mit Kies bzw. Begrünung
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Dachgauben:	zulässig

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß §23 Abs. 5 BauNVO sonstige bauliche Anlagen, die nach der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, beispielsweise Stellplätze und Garagen bis zu einem bestimmten Umfang nach § 12 BauNVO, Terrassen, Pergolen, Einfriedungen und Stützmauern zulässig.

HINWEIS:

Gemäß Art. 8 BayDSchG gilt:

„(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Markt Obernzell - Landkreis Passau

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Die Abs. 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlaßt werden.

(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.“ (BayDSchG Art. 8)

