

## **Begründung zum Deckblatt Nr. 18** **Bebauungsplan "Oberzell - Ost"**

### **1. Anlass**

Der Bebauungsplan "Oberzell - Ost" besitzt seit 25.01.1985 Rechtskraft.

Mit Antrag vom 21.05.2021 wurde die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 18 für die Flur-Nr. 498/4 durch die Besitzer Josef und Sandra Böhmisch beantragt, um hier den Umbau des bestehenden Wohnhauses zu ermöglichen.

### **2. Zu ändernde Festsetzungen**

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 22° - 30°

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche 6,00 m

Dacheindeckung: Pfannen naturfarben, auch dunkelbraun zulässig

Fassadengestaltung: Brüstungen, zurückversetzte Mauerflächen (Loggien u.ä.) sind mit Holz zu verkleiden. Balkonbrüstungen sind in Holzkonstruktion auszuführen.

### **3. Änderungen / Begründung**

Das Baufeld bzw. die Baugrenzen der Flur-Nr. 498/4 wurden entsprechend der Lage des bestehenden Wohnhauses angepasst und in Richtung Lüftenecker Straße verschoben.

Das bestehende Wohnhaus wurde bereits damals außerhalb der ursprünglichen Baugrenzen genehmigt. Die neue Festlegung der Baugrenzen ist notwendig um den geplanten Umbau baurechtlich zu sichern.

Bei den zulässigen Dachformen wurde ein Walmdach ergänzt und die Dachneigung entsprechend einem Walmdach angepasst.

Aufgrund der Grundrissform des bestehenden Wohnhauses und des geplanten Umbaus, ist aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen kein Satteldach ausführbar.

Außerdem wird aufgrund des Walmdaches und der Nutzung des Obergeschosses die zulässige Wandhöhe ab Urgelände von 6,00 m auf 6,50 m erhöht.

Bei den Dacheindeckungen wurde die Farbe anthrazit ergänzt.

Entsprechend der Gestaltung und Architektur des Umbaus sollen Dachpfannen in anthrazit ausgeführt werden.

Durch die längst zulässigen dunkelbraunen Dachpfannen sind in der Nachbarschaft bereits annähernd anthrazite Dachpfannen vorhanden.

Die zulässige Fassadengestaltung wurde geändert zu verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen oder naturfarbene Fassadenplatten. Außerdem soll zukünftig die Brüstung von Balkonen neben Holz auch ich Stahl oder Glas erlaubt sein. Die Änderung soll eine moderne Architektur erlauben ohne dabei vom Grundcharakter der Umgebung und der bereits erlaubten Gestaltung abzuweichen.

#### **4. Erschließung**

Das Grundstück Flur-Nr. 498/4 ist bereits vollständig Erschlossen.  
Durch den geplanten Umbau sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

#### **5. Abfallwirtschaft**

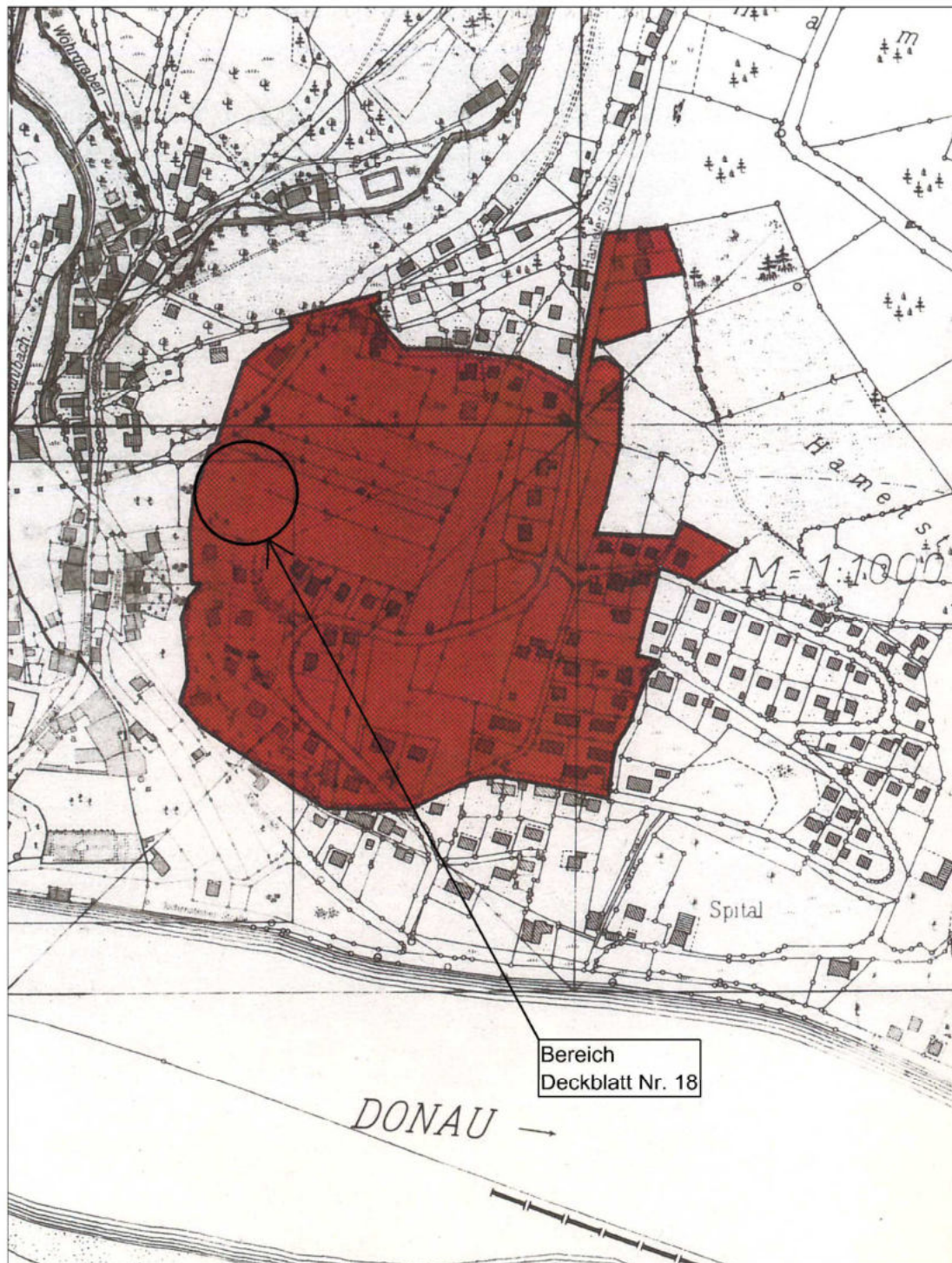
Die gesamte Abfallwirtschaft erfolgt über den ZAW Donau-Wald und ist bereits geschaffen und geregelt.

#### **6. Grünordnung / Naturschutz**

Die Grünordnung des betreffenden Grundstücks wurde bereits mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Diese bleibt mit Deckblatt Nr. 18 unberührt.

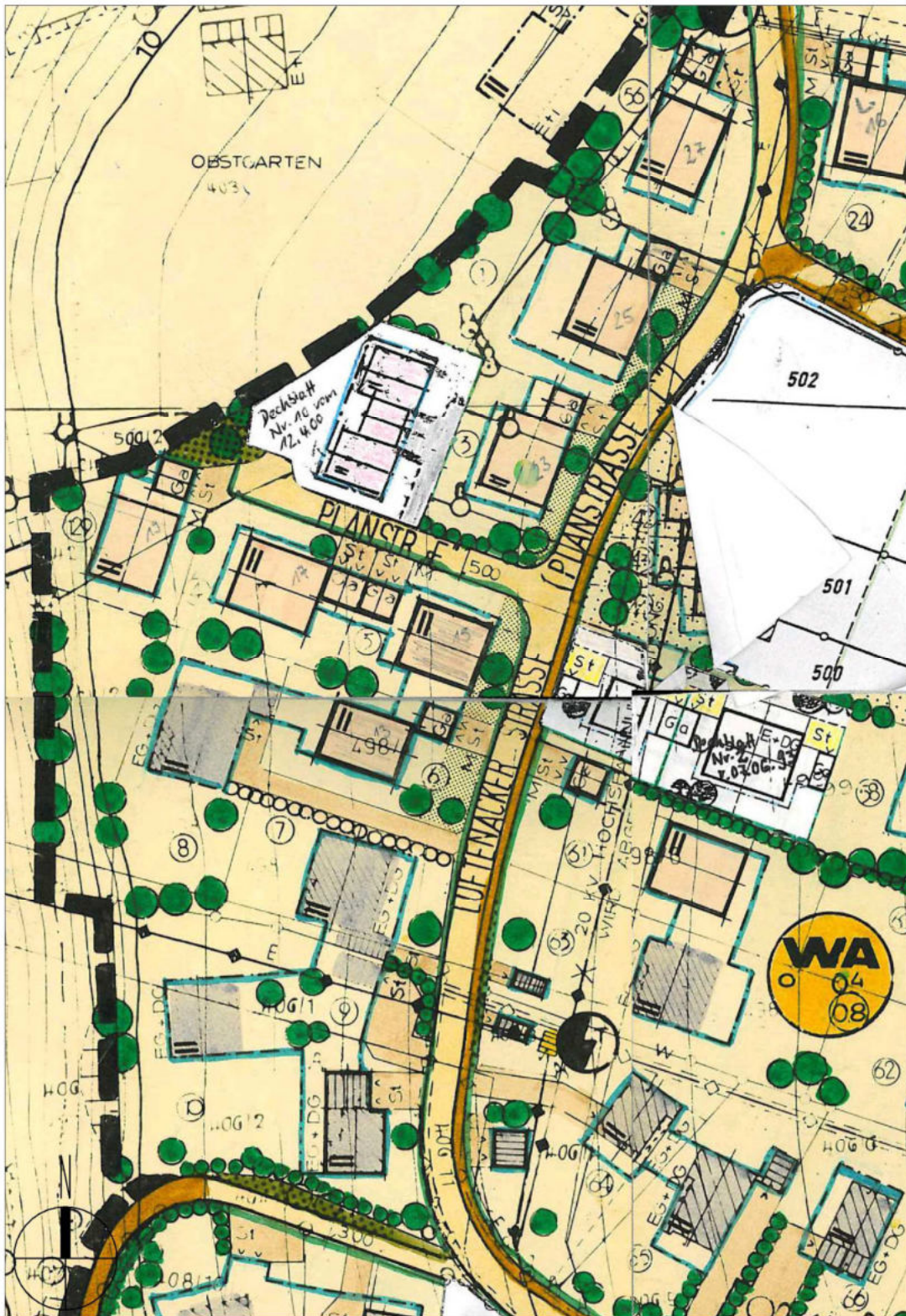
Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung kann entsprechend BauGB §13, Abs. 3 verzichtet werden.

**7. Einzugsbereich Bebauungsplan "Oberzell - Ost"**



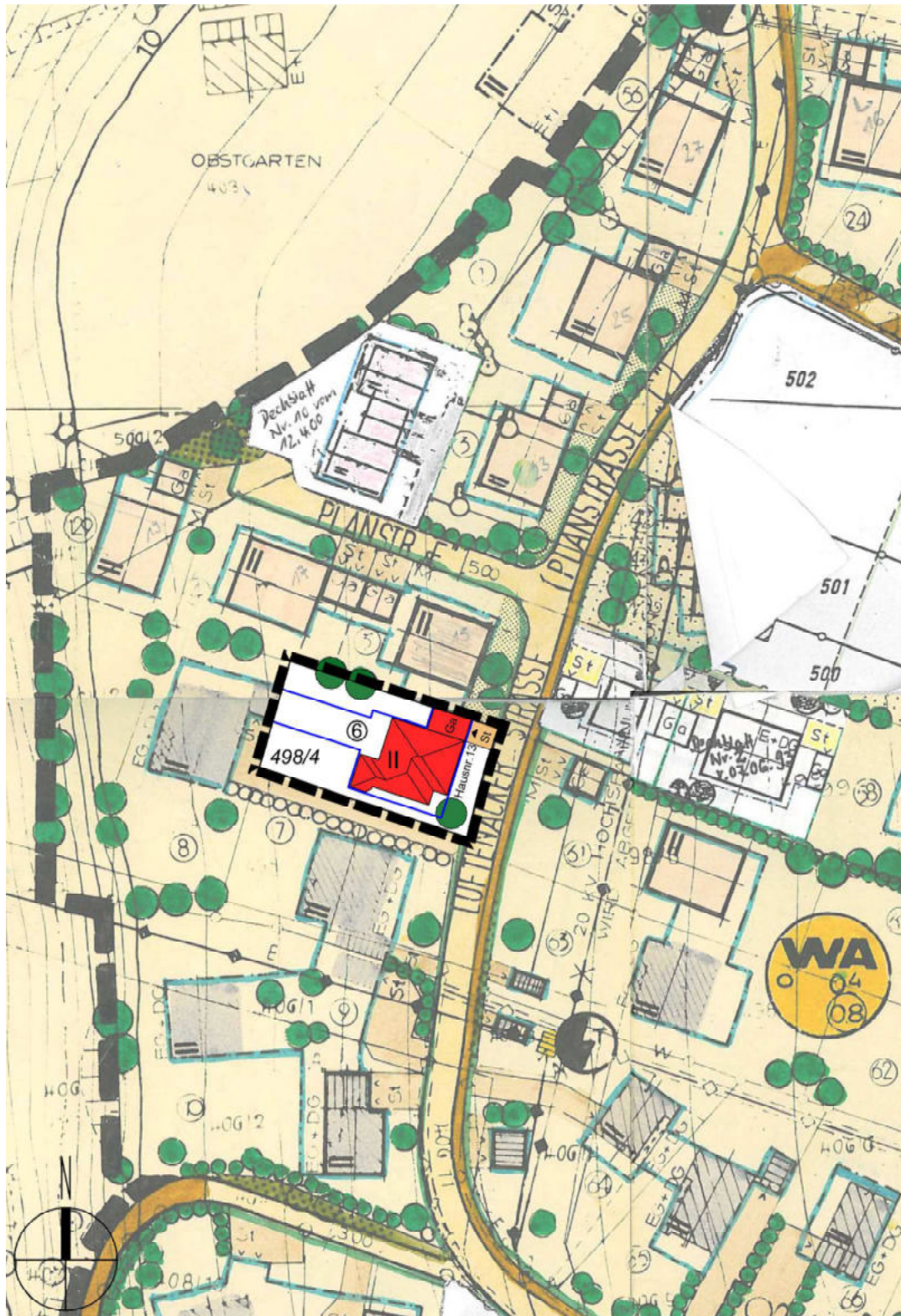


**8. Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan**



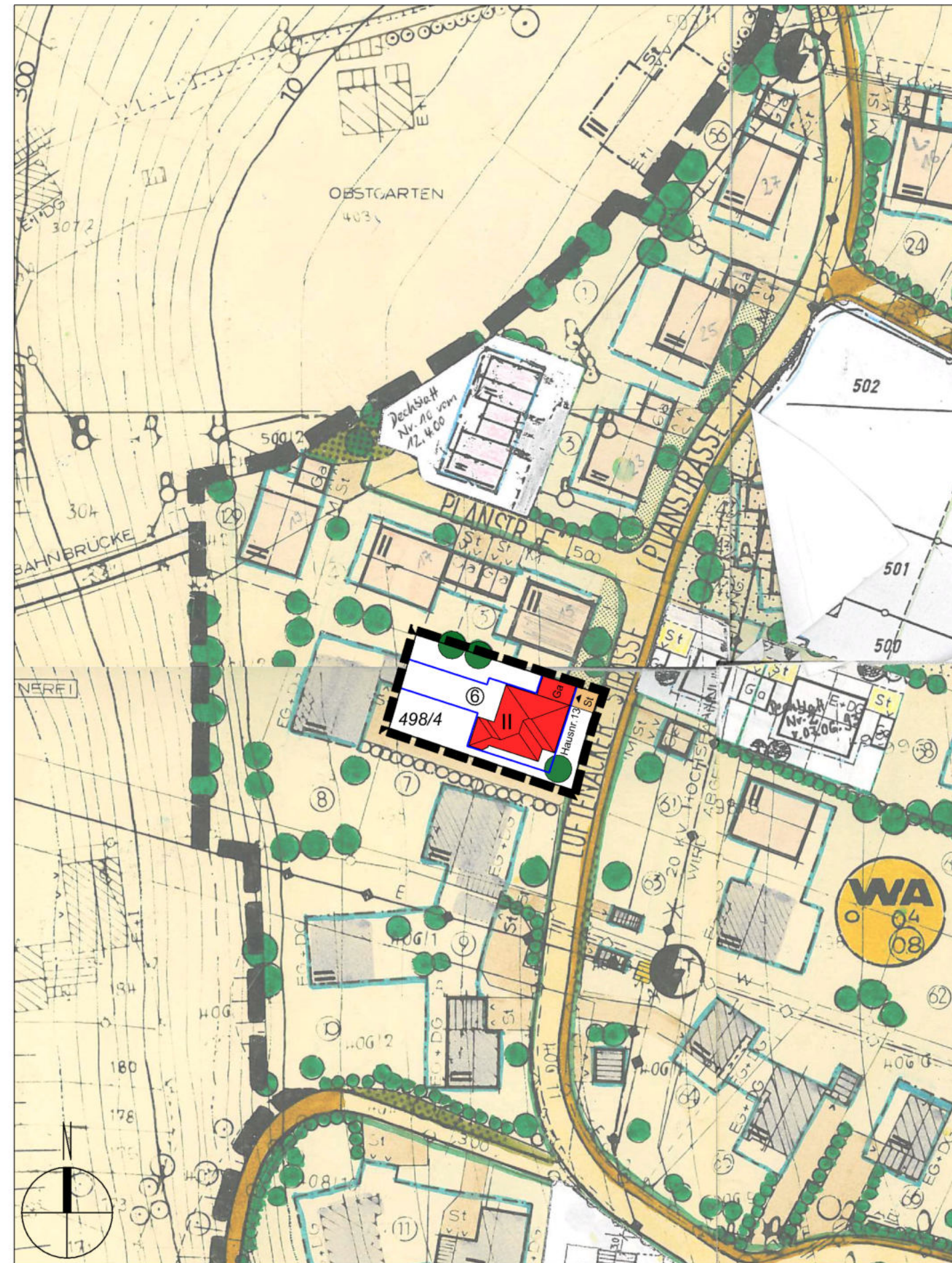


**9. Deckblatt Nr. 18 zum Bebauungsplan "Oberzell - Ost"**





## Lageplan M 1/1000:



## Geänderte textliche Festsetzungen Deckblatt Nr. 18:

(Die geänderten Festsetzungen beziehen sich nur auf den Geltungsbereich Deckblatt Nr. 18.  
Alle nicht aufgelisteten Festsetzungen behalten weiterhin Gültigkeit)

### 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

zu B 3.

Dachform: Satteldach, Walmdach

Dachneigung: 15° - 30°









Wandhöhe: Ab Urgelände 6,50 m

Dacheindeckung: Pfannen naturfarben, dunkelbraun oder anthrazit

Fassadengestaltung: Bei der Fassadengestaltung sind verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen oder naturfarbene Fassadenplatten zulässig.

Balkonbrüstungen sind als Holz-, Stahlkonstruktion oder als Glasbrüstung auszuführen.

## Planzeichen Deckblatt Nr. 18:

-  Geltungsbereich Deckblatt Nr. 18
-  zu pflanzende Bäume/Sträucher gem. Grünordnung
-  Straßenverkehrsfläche öffentlich/privat
-  Baugrenze
-  geplanter Baukörper
-  Anzahl Vollgeschosse
-  Parzellenummer
-  Flurnummer

# Deckblatt Nr. 18

zum Bebauungsplan  
"Oberzell - Ost"



Markt Oberzell  
Landkreis Passau

Regierungsbezirk  
Niederbayern

Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Entwurf 09.08.2021

**Aufsteller:**

Markt Oberzell  
Marktplatz 42  
94130 Oberzell

**Entwurfsverfasser:**

Dominik Böhmisch  
Staatl. gepr. Bautechniker  
Aubach 14  
94051 Hauzenberg  
Tel. 01520/4930829