



# 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 Obernzell erlässt gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Entwurf vom : 06. November 2020

Geändert am: 29. Januar 2021

Endausfertigung vom:

Entwurfsverfasser:

Planungsbüro  
Stefan Rischka  
Niederndorf 6  
94107 Untergriesbach  
Tel.: 08593/4779054  
Fax: 08593/4779053  
[rischka-pb@gmx.de](mailto: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:	Deckblatt Nr. 17:
Dachgauben: unzulässig	Dachgauben: ab Dachneigung von 28° bis 2m <sup>2</sup> Ansichtfläche, 2 Stück je Seite, Abstand zu Giebelwand mind. 2m
Kniestock: unzulässig	Kniestock: 1,00m bis OK Mauerbank
Wandhöhe: bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 3,20m	Wandhöhe: bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 4,20m
Talseit ab natürlicher Geländeoberfläche 5,60m	Talseit ab natürlicher Geländeoberfläche 6,60m
Dacheindeckung: keine Angabe	Dacheindeckung: Ziegeldachdeckung, Blechdachdeckung
Dacheindeckung Farbe: keine Angabe	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. Im Umfeld der betrachteten Parzelle sind bereits entsprechende Gebäude vorhanden (Kniestock, Wandhöhe, Gauben, Walmdächer).

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

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

Abstandsflächen sind gem. BayBO Art. 6 einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist im Genehmigungsverfahren auf das geteilte Grundstück bzw. falls das Grundstück nicht geteilt wird auf das gesamte inklusiv der bestehenden Gebäude nachzuweisen.

### 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.

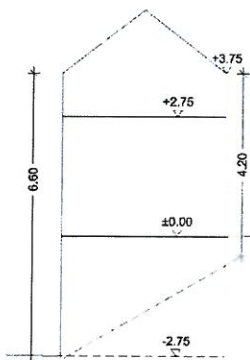
Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 17. Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "OBERNZELL - OST" mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 17 ihre Gültigkeit.

**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
507	Flurnummer
	Gebäude Bestand
	Rückbau Hütte
	mögliche Lage Gebäude neu
	mögliche neue Grundstücksgrenze
	Zufahrtsbereich
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)
0,8	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
WA	Allgemeines Wohngebiet (BauNVO § 1 Abs. 2 Pkt.3)
	Parzellennummer

### Textliche Festsetzungen

zu A1



Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 22°-30°  
Kniestock: zulässig bis 1,00m OK Mauerbank  
Dachgaupen: zulässig, bis 2m<sup>2</sup> 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

