



MARKT OBERNZELL

BEBAUUNGSPLAN OBERNZELL OST ÄNDERUNG DECKBLATT NR. 19

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.

Endausfertigung vom: 11. Juli 2022

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

Markt Obernzell
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Ludwig Prügl

19. JULI 2022

(Datum und Unterschrift)

Verfahrensvermerke zur Deckblattänderung

Nr. 19 Bebauungsplan „ OBERNZELL-OST “

1. Der Markt Obernzell hat am **2.5. APR. 2022** beschlossen,
die Änderung des Bebauungsplans „ OBERNZELL-OST“ mit Deckblatt Nr. 19
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 **23. MAI 2022** bis **2.1. JUNI 2022**
25. MAI 2022
durchgeführt.
Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.
3. Die Bebauungsplanänderung „ OBERNZELL-OST“, durch Deckblatt Nr. 19 wurde
Vom Marktgemeinderat am **05. JULI 2022** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der
Fassung vom **01. FEB. 2022** als Satzung beschlossen.
mit Änderungen
4. Ausgefertigt



Obernzell, den **08. JULI 2022**

Ludwig Prügl
Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

Mit der Bekanntmachung vom **2.8. JULI 2022** 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 mit 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. 19 umfasst ausschließlich die Flur-Nr. 507.

2. Änderungen

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

Gegenüber des aktuellen Bebauungsplanes soll unter Punkt 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen für die Pazelle 35 noch folgende Ausführung mit aufgenommen werden:

- Hangbauweise mit Untergeschoss (kein Vollgeschoss), Erdgeschoss und Obergeschoss
- Gegenüber des Deckblatt Nr. 17 ist kein Kniestock und Ausbau des Dachgeschosses erlaubt
- Die Wandhöhen werden gegenüber Deckblatt Nr. 17 bergseitig von 4,20m auf 5,20m erhöht.
- Dachgaupen werden nicht mehr erlaubt.

3. Begründung

Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes ermöglichen keine Bebauung der Parzelle 35 mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Durch die sehr starke Hanglage ist die Bebauung des Grundstücks mit den bestehenden Festsetzungen nicht sinnvoll.

Herr Fabian Graf ist Inhaber des Grundstück Flur-Nr. 507 und möchten dieses nun auch mit einem zusätzlichen Einfamilienhaus bebauen.

Zur Realisierung sind die Änderung der Festsetzungen, die Voraussetzung zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, welche durch die Durchführung des Bauleitverfahrens mit DBL Nr. 19 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 bestehende Bebauung ein. Im Umfeld der betrachteten Parzelle sind bereits abweichende Gebäude zum ursprünglichen Bebauungsplan vorhanden (Wandhöhe, Gauben, Walmdächer).

Die Dichte der Bebauung wird durch die Schaffung des Baurechtes nicht beeinträchtigt. 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 Änderung stellt 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. 19. Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "OBERNZELL - OST" mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 19 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. 19
	Baugrenze
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

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 22°-30°

Kniestock: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

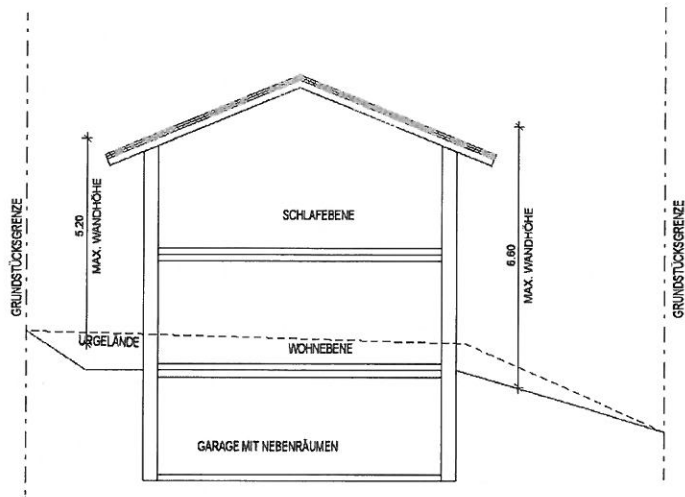
Wandhöhe: Wandhöhe: bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 5,20m
talseit ab natürlicher Geländeoberfläche 6,60m

Dachüberstand: Traufe mind. 0,75m

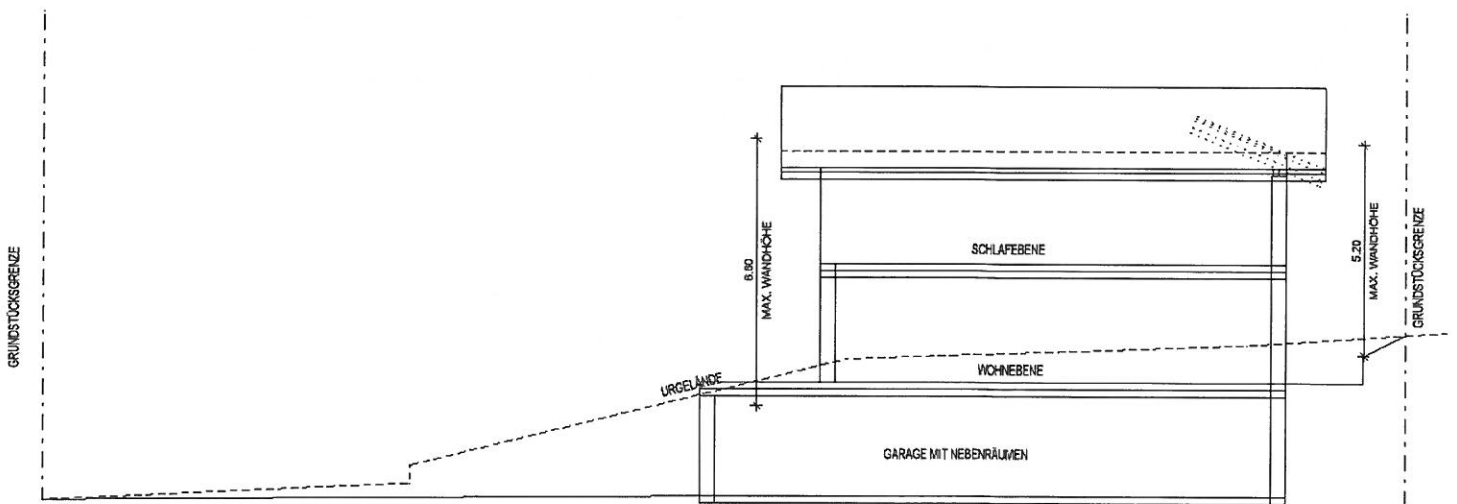
Sockelhöhe: umlaufend max. 0,30m ab natürlicher Geländeoberfläche

Dacheindeckung: Ziegeldachdeckung, Blechdachdeckung

Farbe Dacheindeckung: naturrot, anthrazith, grau, dunkelbraun



SCHNITT NORD-SÜD - CA. GEBÄUDE MITTE

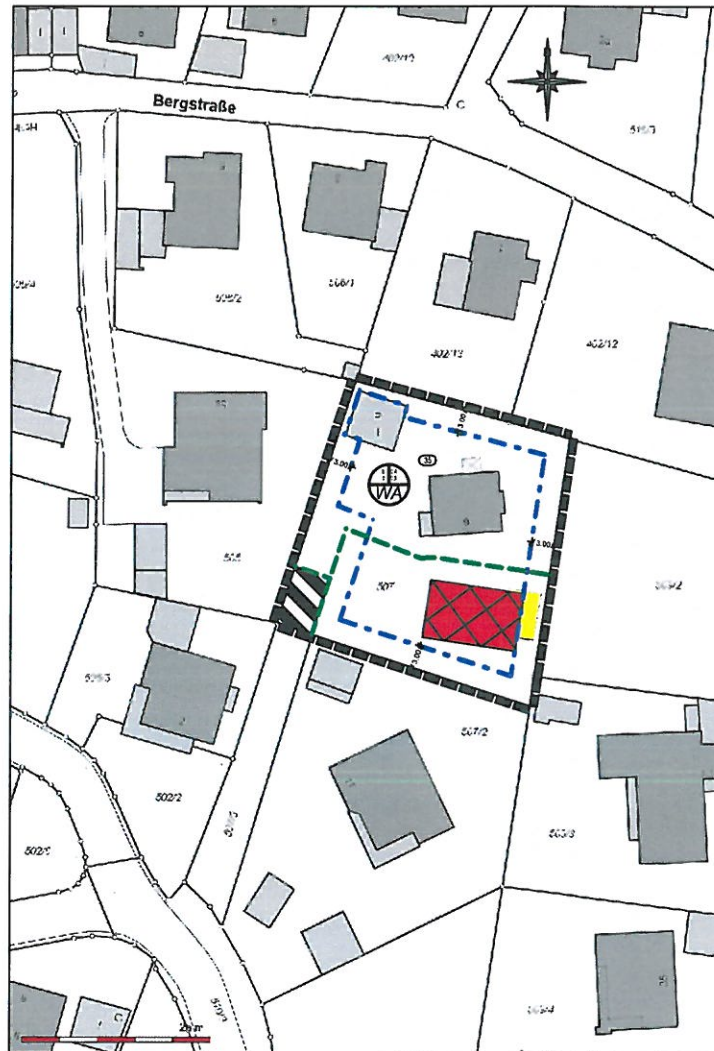


SCHNITT OST-WEST - CA. GEBÄUDE MITTE

BEBAUUNGSPLAN OBERNZELL OST

DECKBLATT-NR. 19

ENDAUSFERTIGUNG VOM 11. JULI 2022



M 1:1000



ENTWURFSVERFASSER:
PLANUNGSBÜRO
STEFAN RISCHKA
NIEDERNDORF 6
94107 UNTERGRIESBACH
TEL: 08593/4779054
FAX: 08593/4779053
rischka-pb@gmx.de

MARKT OBERNZELL
VERTR. D. BGM. LUDWIG PRÜGL
MARKTPLATZ 42
94130 OBERNZELL

19. JULI 2022

Ludwig Prügl
UNTERSCHRIFT