



# Markt Obernzell

## **Bebauungsplan Obernzell-Ost Deckblatt Nr. 20**

Gemeinde: Markt Obernzell  
Landkreis: Landkreis Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

### Präambel:

Der Markt Obernzell erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplans „Obernzell-Ost“ mit Deckblatt Nr. 20 als Satzung.

---

Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB Entwurf vom 20.03.2025

Entwurf vom: 20.03.2025  
Geändert:  
Endausfertigung vom:

.....  
Unterschrift  
Markt Obernzell  
vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Ludwig Prügl



## **Bebauungsplan „Obernzell-Ost“, Deckblatt Nr. 20**

### **Markt Obernzell - Landkreis Passau**

#### **Inhaltsverzeichnis:**

Deckblatt	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Verfahrensvermerke	Seite 3
Begründung	Seite 4
Textliche Festsetzungen	Seite 6
Zeichnerische Darstellung – Geltungsbereich DB 20	Seite 7



## **Bebauungsplan „Obernzell-Ost“, Deckblatt Nr. 20**

### **Markt Obernzell - Landkreis Passau**

#### **Verfahrenshinweise zur Deckblattänderung Nr. 20 „Obernzell-OST“**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen, die Änderung des Bebauungsplans „Obernzell-OST“ mit Deckblatt Nr. 20 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB wird nicht angewendet
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom ..... bis ..... gegeben.
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom ..... bis ..... gegeben.
4. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... das Deckblatt Nr. 20 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Obernzell, \_\_.\_\_.\_\_\_\_

**Ludwig Prügl**  
1.Bürgermeister

(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 20 wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 20 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. 20 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)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am ..... durch Veröffentlichung bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplans in Kraft.



## **Begründung**

### **1. Anlass der Änderung**

Der Bebauungsplan "OBERNZELL - OST" besitzt seit 25.01.1985 Rechtskraft. Es wurden bisher 19 Deckblätter erstellt.

Der Eigentümer der Flur-Nr. 490/8 möchte, dass auf seinem Grundstück Baurecht hergestellt wird und hierfür ein entsprechendes Baufeld geschaffen wird sowie die textlichen Festsetzungen abändern lassen. Der Eigentümer plant, durch die Änderung des Bebauungsplans „Obernzell-OST“ mit Deckblatt Nr. 20 auf seinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten sowie entsprechende Stellplatzmöglichkeiten zu schaffen.

### **2. Auswahl des Plangebietes**

Der Änderungsbereich für des Deckblatt Nr. 20 umfasst das Grundstück Flur-Nr. 490/8.

### **3. Änderungen**

- Die Baugrenze wird festgelegt
- Die textlichen Festsetzungen werden angepasst bzw. ergänzt.
- Die Anzahl und die Lage der Stellplätze werden festgelegt
- Die zulässigen Dachformen, Dachdeckungen und die Wandhöhen werden geändert
- Es wird festgelegt, dass das Dachgeschoss bei II+D ein Vollgeschoss sein darf
- Für Dachgauben bzw. Zwerchgiebel werden die Festsetzungen geändert
- Für die Kniestockhöhe entfallen die Festsetzungen
- Die Fassadengestaltung wird geändert
- Die Geländegestaltung wird geändert

Die neuen Festsetzungen beziehen sich lediglich auf den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 20. Alle anderen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

## **4. Begründung**

Der neue Eigentümer hat das Grundstück Flur-Nr. 490/8 erworben und möchte dieses nun auch mit einem Mehrfamilienhaus bebauen und Stellplatzmöglichkeiten schaffen.

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 Deckblatt Nr. 20 sichergestellt wird.

### **4.1 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 bestehenden 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.



- Die Dichte der Bebauung wird durch die Schaffung des Baurechtes nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung fügt sich in die Dichte der bestehenden Bebauung ein.

#### 4.2 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.

#### **5. Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 20 nicht zu erwarten. Die städtebauliche und bauliche Situation wird sich eher positiv verändern.

#### **6. Verfahren**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewendet.

#### **7. Erschließung**

##### 7.1 Straßen

Sämtliche Hauptstraßen sind bereits errichtet. Die Zufahrt ist gesichert.

##### Sonstige Erschließungssparten:

Sämtliche technischen Erschließungssparten sind bereits vorhanden. Änderungen und/oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

#### **8. Planungsrechtliche Situation**

Das im Änderungsbereich liegende Gebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Obernzell erfasst und als Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen. Die Art der Nutzung wird nicht geändert.

#### **9. Naturschutz**

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



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 20

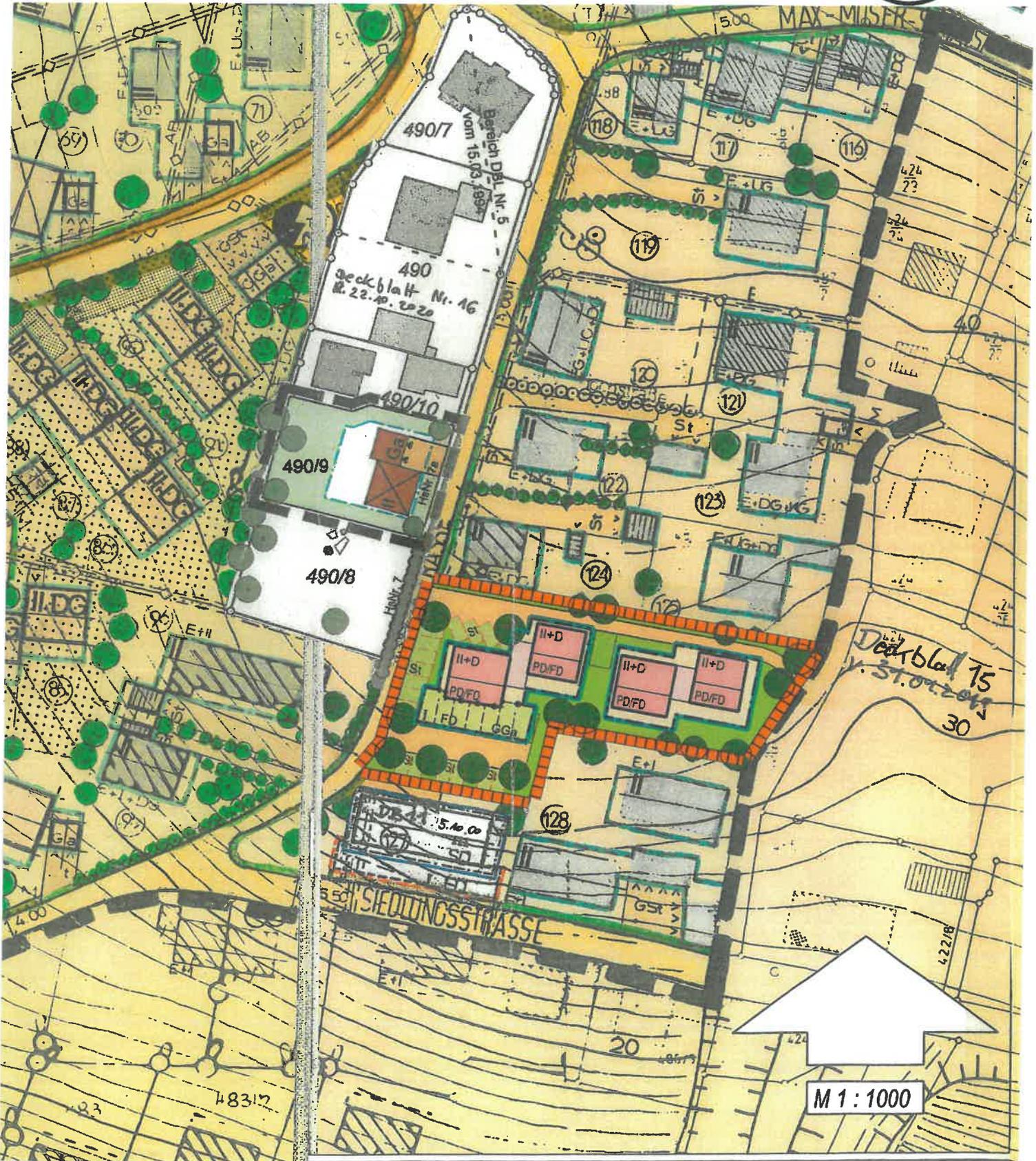
Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "OBERNZELL - OST " mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 20 Ihre Gültigkeit

### Ergänzungen/Änderungen zu 0.3, Gestaltung der baulichen Anlage:

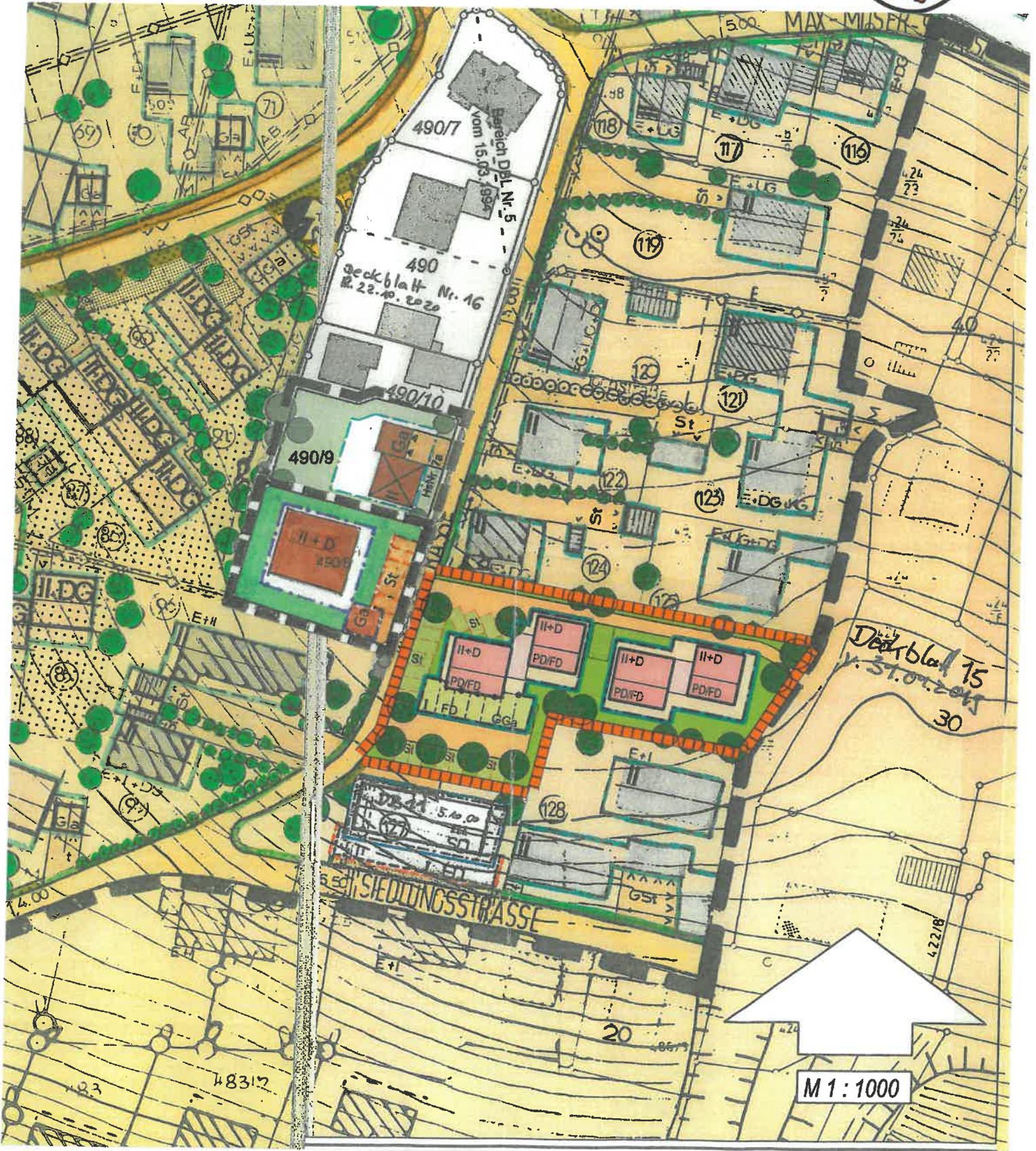
zu 2.7 D	II+D Zulässig ist Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Das Dachgeschoss darf ein zusätzliches Vollgeschoss sein)
Dachformen:	zulässig sind: Satteldach >15 – 30 Grad Pultdach > 5 – 30 Grad Flachdach
Zulässige Wandhöhe:	Bergseits maximal 7,00 m Talseits maximal 8,50 m (Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.)
Dachgauben/Zwerchgiebel:	Zulässig ab 20 Grad Dachneigung Max. 2 Stück pro Gebäude mit einer Gesamtbreite von maximal 1/2 Hauslänge
Dachdeckung:	Zulässig sind nur: Dachziegel, naturrot o. anthrazit Dachbepflanzung Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern) Blecheindeckung (wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind)
Kniestock:	Keine Festlegung
Fassadengestaltung:	Balkonbrüstungen, Umwehrungen und französische Balkone können als Holz- oder Stahlkonstruktion ausgeführt werden
Geländegestaltung:	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 1,20 m zulässig

### Ergänzungen/Änderungen zu 0.4, Garagen und Nebengebäude:

Fahrrad- und/oder Müllboxen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan „Oberzell-Ost“ M 1:1000



Bebauungsplan „Obernzell-Ost“ Deckblatt Nr. 20 M 1:1000