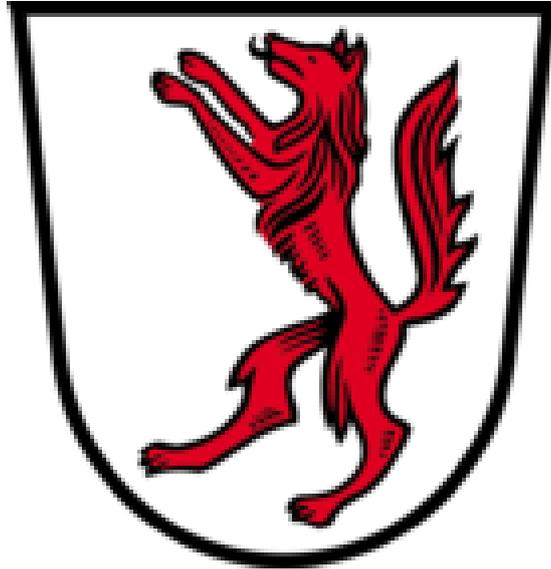


# Markt Obernzell



## Änderung des Bebauungsplans "Schmidsberg" mit Deckblatt Nr. 10

Verfahrensträger:

Markt Obernzell  
Marktplatz 42  
94130 Obernzell  
Tel. 08591 / 9116-0  
Fax 08591 / 9116-150  
poststelle@obernzell.de

Bearbeitung:

Anton Behr  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt  
Tulpenstraße 15, 85419 Mauern  
Tel. 0173 / 8453311  
Fax 08764 / 949019  
c.t.behr@web.de



## 2. Begründung

zur Änderung der Bebauungsplans "Schmidsberg" durch Deckbl. Nr. 10

### 2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1.1 Zweck und Ziel der Planung

Der Markt Oberzell hat in der Sitzung vom 22.06.2022 die Änderung des Bebauungsplans "Schmidsberg" durch Deckblatt Nr. 10 beschlossen.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Anpassungen einzelner Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Hinblick auf die besondere Topographie (Hanglage) im gesamten Geltungsbereich und an die veränderten Grundstücksgrenzen im Teilbereich der Parzellen 40, 40a und 40b nach Deckblatt Nr. 1.

Die Änderung mit Deckblatt Nr. 10 wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

#### 2.1.2 Planungserläuterungen

Durch den Bebauungsplan "Schmidsberg", der am 29.11.1999 in Kraft getreten ist, wurden u.a. Festsetzungen über Baugrenzen, Wand- und Firsthöhen, Dachneigung und Eindeckung, Stützwände, Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen.

Der Bauwerber für die Parzellen 40a und Teilbereich 40b nach Deckblatt Nr. 1 möchte auf den Flur-Nrn. 734/12, 734/26 und 735/5 mit einer Fläche von 1168 m<sup>2</sup> ein barrierefreies Wohngebäude mit Einliegerwohnung ohne ausgebautes Dachgeschoss errichten. Die Garage soll das Einstellen von Kleintransportern bis 3,5 to ermöglichen. Garage und Carport überschreiten die Baugrenzen, bedingt durch die Hang-Längs- und Querneigung sollen mit der Deckblattänderung Anpassungen der o.g. Festsetzungen im vertretbaren Umfang vorgenommen werden. Der Markt Oberzell hat der Planungsabsicht zugestimmt. In Form der Deckblattänderung soll die Bebauung ermöglicht werden.

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, daher wird die Deckblatt-Änderung im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB durchgeführt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

## 2.2 Grünordnung

Die Belange der Grünordnung bleiben mit der Änderung durch das Deckblatt Nr. 10 unberührt.

Ergänzung Erschließung: Die Erschließung über öffentliche Verkehrswege, der Anschluss an den gemeindlichen Kanal und die Wasserversorgung, sowie die Versorgung mit Löschwasser sind gesichert.

Ergänzung Oberflächenwasser: Die Empfehlungen des Sturzflut-Risikomanagements zum Schutz vor Starkregenereignissen sollen befolgt werden.

## 3. Textliche Festsetzungen

### 3.1 Änderung zu Ziffer 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 3.1.1 zu Ziffer 0.4.2 Unterschiedliche Festsetzungen je nach Haustyp hier Haustyp A:

DG: (bisher max. 2,75 m); zulässig bis 3,10 m

EG: (bisher  $\pm 0,00$  m);

UG: (bisher max. -2,75 m); zulässig bis -3,00 m

Kniestock: (bisher nur konstruktiv, max. 0,40 m bis OK Pfette);  
zulässig bis 0,80 m

Traufhöhe: (bisher bergseits max. 3,50 m, talseits max. 6,0 m);  
zulässig bergseits bis 6,50 m  
zulässig talseits bis 8,15 m  
jeweils bezogen auf das Urgelände

#### 3.1.2 zu Ziffer 0.4.3 Dachneigung allgemein

Dachneigung: (bisher 22 - 32°); zulässig 14 - 32° bei Wohnhäusern

Ergänzung geneigte Garagendächer: zulässig 8 - 32° bei Garagen

#### 3.1.3 zu Ziffer 0.4.8 Dachdeckung allgemein

Dachdeckung: (bisher Farbe ziegelrot, dunkelbraun);

zulässig auch dunkelgrau bis anthrazit

#### 3.1.4 zu Ziffer 0.4.9 Fassaden

Balkonbrüstungen: (bisher in Holzkonstruktion);

zulässig auch in massiver Konstruktion, hell gestrichen oder Metall und Glas

### 3.2 Änderungen zu Ziffer 0.5 Gestaltung der Garagen und Nebengeb.

Traufhöhe: (bisher max. 2,50 m); zulässig bis 5,10 m

Firsthöhe: (bisher max. 3,75 m); zulässig bis 6,10 m

jeweils bezogen auf das Urgelände

Ergänzung Grenzbebauung: Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.

### 3.3 Änderung zu Ziffer 0.6 Aussenanlagen

#### 3.3.1 zu Ziffer 0.6.4 Stützmauern

Stützmauern: (bisher unzulässig); zulässig im vertretbaren und notwendigen Maß für barrierefreie Hauszugänge, Gartenterrassen und soweit sie der Regenwasserableitung dienen, bis zu einer Höhe von max. 1,50 m.

Ergänzung Abgrabungen und Aufschüttungen: Diese sind zulässig im vertretbaren und notwendigen Maß (entsprechend Ziffer 0.3 Gestaltung des Geländes) und auch zur Herstellung von barrierefreien Hauszugängen und Gartenterrassen.

Stützmauern entlang den Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Zur Straße sind diese bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig, wenn sie die freie Sicht im Verkehrsraum nicht behindern und ein Abstand von mind. 1,20 m zur Fahrbahnbegrenzung eingehalten wird.

## 4. Verfahrensvermerke

- 4.1 Der Markt Obernzell hat am 22.06.2022 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplans "Schmidsberg" mit Deckblatt Nr. 10 gemäß §13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.
- 4.2 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.
- 4.3 Die Bebauungsplanänderung "Schmidsberg" durch Deckblatt 10 wurde vom Marktgemeinderat am ..... gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- 4.4 Ausgefertigt

Obernzell, den .....

.....  
Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister  
des Marktes Obernzell

Mit der Bekanntmachung vom ..... wird die Bebauungsplanänderung  
rechtkräftig.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Vilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

Giselastraße 14  
94032 Passau

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000  
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV  
Erstellt am 08.02.2022

Flurstück: 734/26  
Gemarkung: Oberzell

Gemeinde: Markt Oberzell  
Landkreis: Passau  
Bezirk: Niederbayern

