



# Markt Obernzell

## Bebauungsplan Erlau I - Donaugründe Deckblatt Nr. 6

Gemeinde: Markt Obernzell  
Landkreis : Landkreis Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Präambel:  
Der Markt Obernzell erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) diesen Bebauungsplan Erlau I – Donaugründe , Deckblatt Nr. 6, als Satzung.

Entwurf vom: 25.10.2019

Endausfertigung vom: 10.01.2020

Entwurfsverfasser:  
Margot Engel  
Architektin Dipl.-Ing. (FH)  
Marktplatz 24 94130 Obernzell

.....  
Unterschrift

Markt Obernzell  
vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Josef Würzinger

Markt Oberzell - Landkreis Passau

Verfahrenshinweise zur Deckblattänderung Nr. 6 „ Erlau I – Donaugründe“

Der Markt Oberzell hat am **22.10.2019** beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „ Erlau I – Donaugründe“ mit Deckblatt Nr. **6** gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Oberzell, .....  
.....  
Josef Würzinger, 1. Bürgermeister

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.

Oberzell, .....  
.....  
Josef Würzinger, 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung des „ Erlau I – Donaugründe“, durch Deckblatt Nr. **6** wurde vom Gemeinderat am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **10.01.2020** als Satzung beschlossen.

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

Oberzell, .....  
.....  
Josef Würzinger, 1. Bürgermeister

**Markt Oberzell - Landkreis Passau**

Entwurf vom 25.10.2019

Endausfertigung vom 10.01.2020

**Anlass der Änderung**

Die Grundstückseigentümer von Parzelle 33 beabsichtigen das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Als geplante Dachform ist ein Walmdach in der Farbe anthrazit vorgesehen. Für die Parzelle 33 wird die Baugrenze minimal nach Süden vergrößert. Im bisherigen Bebauungsplan ist die Höhe der Gebäude als Traufhöhe definiert. Um künftige Diskussionen zu vermeiden, wird die Definition Traufhöhe in Wandhöhe geändert. Die Wandhöhe ist in der Bauordnung definiert.

**Begründung**

Auf Grund der besonderen Lage am Rand des Bebauungsplanes mit unmittelbarer Nachbarschaft zu anderen Dachlandschaften wie Flachdach und Krüppelwalm, kann für das Grundstück Parzelle 33 von den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden.

**Auswahl des Plangebietes**

Die Deckblattänderung bezieht sich für den Bereich Baugrenze und Dachform / Dachfarbe auf Parzelle 33. Die neue Definition der Wandhöhe gilt für den gesamten Geltungsbereich.

**Auswirkungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Entsprechend § 13 BauGB, Absatz 1 kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt werden.

**Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Betracht auf die Änderungen ergibt, dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung wird entsprechende BauGB § 13, Abs. 3 verzichtet.

**Markt Oberzell - Landkreis Passau**

**Überschwemmungsgebiet der Donau**

Der Geltungsbereich liegt im 100-jährigen Überschwemmungsgebiet der Donau.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten hat die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Die zuständige Behörde hat der Gemeinde die hierfür erforderlichen Informationen nach § 4 Absatz 2 Satz 4 des Baugesetzbuches zur Verfügung zu stellen.

Durch die Deckblattänderung gibt es keine negative Auswirkung für die umliegenden Grundstücke, ein bestehender Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt und die Bezugshöhen entsprechend der bestehenden Bauleitplanung, nach der EFOK mindestens auf 294,80 m ü. NN liegen muss, gelten weiterhin.

Wohnungen sind im Untergeschoss nicht gestattet.

Mindesthöhe für das Kellergeschoss beträgt 292,25 m ü. NN.

**Markt Oberzell - Landkreis Passau**

Sämtliche planlichen Festsetzungen, Zeichenerklärungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Erlau I - Donaugründe“ bleiben unberührt, insbesondere die hochwasserangepasste Bauweise und die GRZ. Der Geltungsbereich liegt im 100-jährigen Überschwemmungsgebiet der Donau.

Folgende textliche Änderungen gelten mit Deckblatt Nr. 6

**Zulässig für Parzelle Nr. 33:**

Dachform: Satteldach und Walmdach

Dachfarbe: rotbraun/ naturrot / anthrazit

**Folgende Textliche Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich:**

Traufhöhe: Die über das gesamte Plangebiet festgesetzte Traufhöhe wird nun als Wandhöhe max. 6,50 m ab fertigem Gelände festgesetzt. Als fertiges Gelände wird eine Höhe von 293,00m ü NN festgesetzt (OK Straßenkrone). Als Oberkante gilt der Schnittpunkt Wand / Dach gemäß Bayerischer Bauordnung.

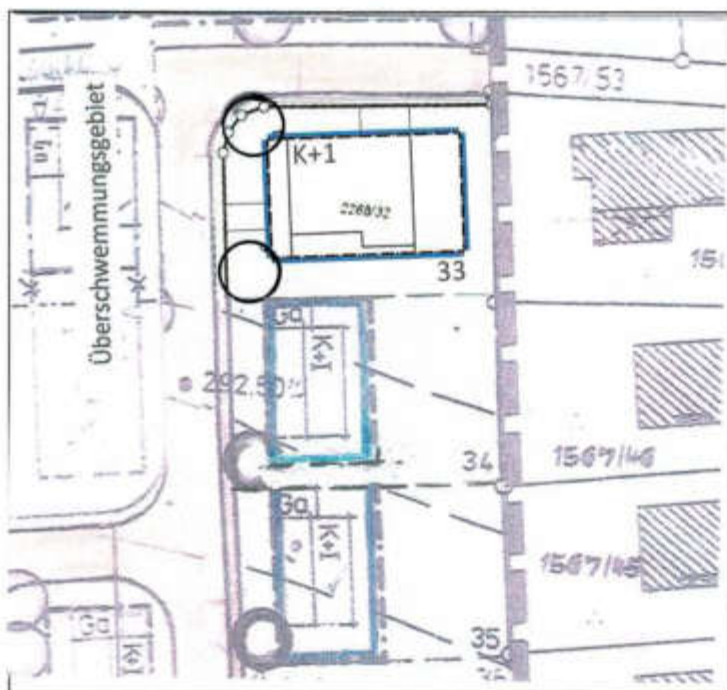
Die relevante Bezugshöhe von 293,00 m Ü. NN ist bei den Bauvorlagen in den Ansichten und Schnitten einzutragen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

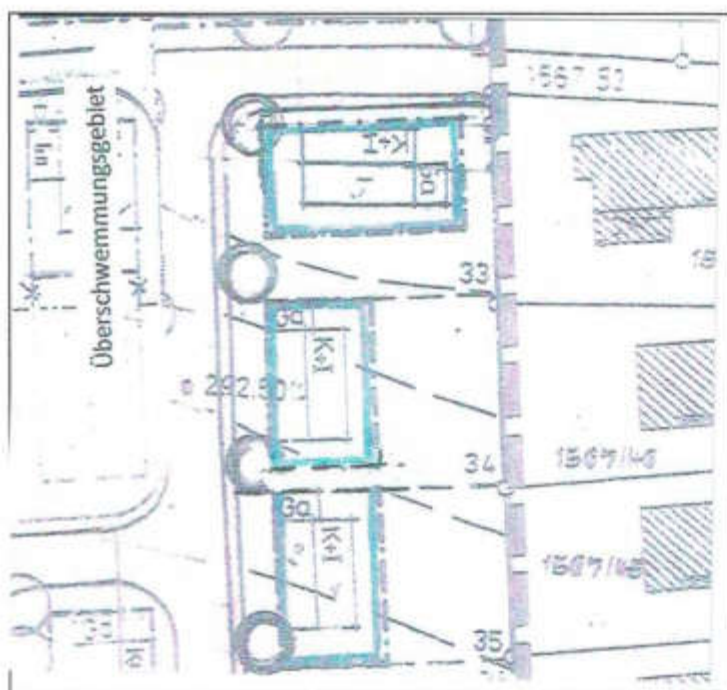
Markt Oberzell - Landkreis Passau

Entwurf: 25.10.2019

Endausfertigung: 10.01.2020



Deckblatt Nr. 6  
M 1:1000



Bestand  
M 1:1000

Markt Oberzell - Landkreis Passau

Übersichtskarte M 1:1000

