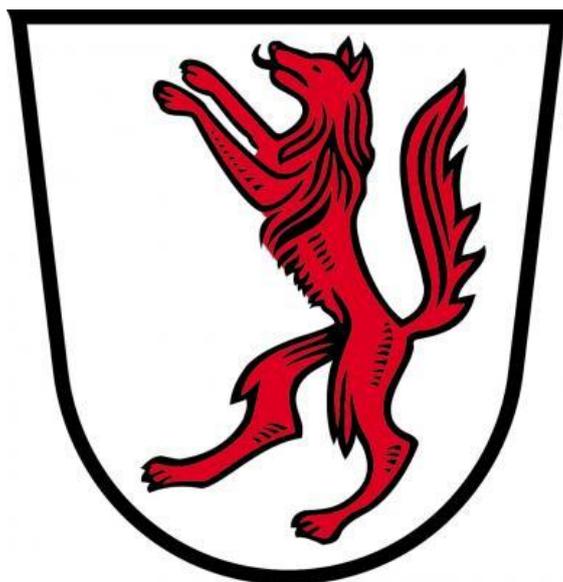


# Bebauungsplan „Mitterfeld“

Deckblatt Nr.: 14



Gemeinde Oberzell  
Landkreis Passau

## Endsausfertigung

Entwurfsverfasser : Stoiber Georg  
Wegscheid, den 18.10.2020

Planerstellung	E.H.	18.10.2020
1.Änderung		05.11.2020
2.Änderung		28.01.2021
Endausfertigung	E.H.	11.03.2021

**Planungsbüro**  
**Stoiber**

• Stoiber Georg  
• Burgstallstraße 27  
• 94110 Wegscheid/Wildenranna  
• Tel.: 0160/94629363  
• georg-stoiber@web.de

• Bauplanung  
• Bauberatung

# Deckblatt Nr. 14

## Zum Bebauungsplan „Mitterfeld“

für die Fl.Nr.: 540/12 der Gem. Edlersdorf werden Wandhöhe und Baugrenzen geändert  
und für den kompletten Geltungsbereich die Dachform

Antrag

Gemeinde :           Obernzell

Landkreis:           Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

Anlagen:

- Änderung der textlichen Festsetzung
- Verfahrensweise
- Begründung
- Änderung des Bebauungsplans
- Aktueller Lageplan

....., den.....  
(Gemeinde Obernzell)

(Siegel)

.....  
(Prügl, 1. Bürgermeister)

# Deckblatt Nr. 14

## Zum Bebauungsplan „Mitterfeld“

für die Fl.Nr.: 540/12 der Gem. Edlersdorf werden Wandhöhe und Baugrenzen geändert  
und für den kompletten Geltungsbereich die Dachform

### Änderung der planlichen Festsetzungen

#### 3.1. Baugrenze

Die Baugrenzen werden wegen einer Terrasse um ca. 8,50m<sup>2</sup> an der nördlichen Seite, mittig vom Grundstück vergrößert. Diese werden dafür an der südlichen Seite wieder verringert. Die Baugrenzen bleiben in der Fläche somit gleich. Siehe Nachfolgende Gegenüberstellung Bebauungsplan.

Bestehender Bebauungsplan (siehe Anlage)

Neuer Bebauungsplan (Siehe Anlage)

Änderungen der textlichen Festsetzungen für die Fl.Nr.: 540/12

Zulässig:

	Aktueller Bebauungsplan	Neuer Bebauungsplan
Wandhöhe	Zulässig sind 6,50m Wandhöhe, von Urgelände bis OK Dachhaut	Zulässig sind 6,70m Wandhöhe von Urgelände bis OK Dachhaut

Änderungen der textlichen Festsetzungen für den kompletten Geltungsbereich

Zulässig:

Dachform	Zulässig sind Sattel- und Zeltdächer	Zulässig sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer
----------	---	--

**Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.**

## Verfahrensweise zur Deckblattänderung Nr. 14 Mitterfeld

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplans „Mitterfeld“ mit DB Nr.: \_\_ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
  
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt
  
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
  
4. Die Gemeinde Obernzell hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ das Deckblatt gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

....., den.....

(Gemeinde Obernzell)

(Siegel)

.....

(Prügl, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

....., den.....

(Gemeinde Obernzell)

(Siegel)

.....

(Prügl, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

....., den.....

(Gemeinde Obernzell)

(Siegel)

.....

(Prügl, 1. Bürgermeister)

## **Änderung des Bebauungsplanes „ Mitterfeld“ durch Deckblatt Nr.14**

für die, Fl.Nr.: 540/12 der Gem. Edlersdorf und den kompletten Geltungsbereich

---

### **Begründung**

#### **1.Anlass**

Der Bebauungsplan „Mitterfeld“ ist seit dem 22.12.1999 rechtskräftig.

Die Gemeinde Oberzell hat in der Sitzung am \_\_\_\_\_ beschlossen, dass auf der Parzelle der Fl.Nr.: 540/12 der Gem. Edlersdorf und der komplette Geltungsbereich der Bebauungsplan geändert wird.

Die Planungsziele der Deckblattänderung sind:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Nachfrage soll berücksichtigt werden
- Die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Bebauung soll festgelegt werden
- Es soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung ermöglicht werden.

Details für die Fl.Nr.: 540/12 der Gem. Edlersdorf

- Die Baugrenzen sollen für das geplante Bauvorhaben angepasst werden
- Wandhöhe soll von 6,50m auf 6,70m angehoben werden

Details für den kompletten Geltungsbereich des Bebauungsplans

- Dachform soll angepasst werden.

#### **2. Umfang**

Die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „ Mitterfeld“ wird in Bezug auf die Wandhöhe, Baugrenzen und Dachform geändert.

Die weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

#### **3.Auswirkungen**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Die Änderung kann deshalb im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Ferner wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

Durch das Deckblatt wird die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig geändert, dass hierfür ausnahmsweise von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

Für Boden, Wasser bzw. Klima/Luft bleiben die Umweltauswirkungen gleich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die GRZ und damit die zulässige Versiegelung gleichbleibend ist. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Für Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind die Umweltauswirkungen gleichbleibend gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, da die gleiche Fläche beansprucht wird und die zulässige Versiegelung ebenfalls gleichbleibend ist. Der Entzug von Habitats Fläche durch die geplante Bebauung bleibt daher ebenfalls gleich. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Für den Menschen stellt das Gebiet Wohnbauland dar. Mit der Bebauungsplanänderung verändert sich der Gebietscharakter nicht. Entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Die geplante Bebauungsplanänderung führt bei keinem der Schutzgüter zu nachteiligem Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind demnach nicht erforderlich. Grünordnerische Maßnahmen werden wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

....., den.....

(Gemeinde Oberzell)

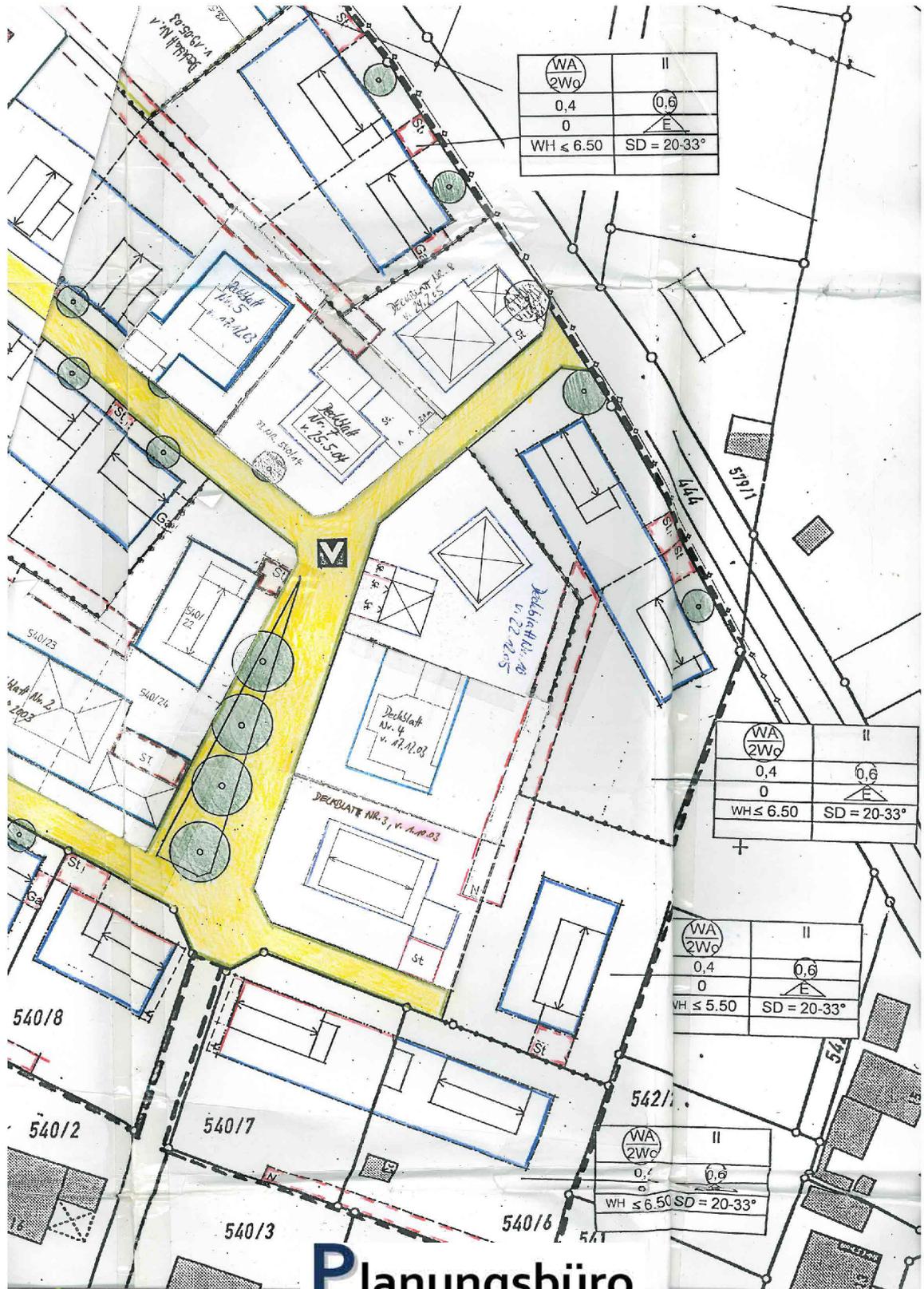
(Siegel)

.....

(Prügl, 1. Bürgermeister)

# Bestehender Bebauungsplan

## Masstab 1 : 1000



**Planungsbüro  
Stoiber**

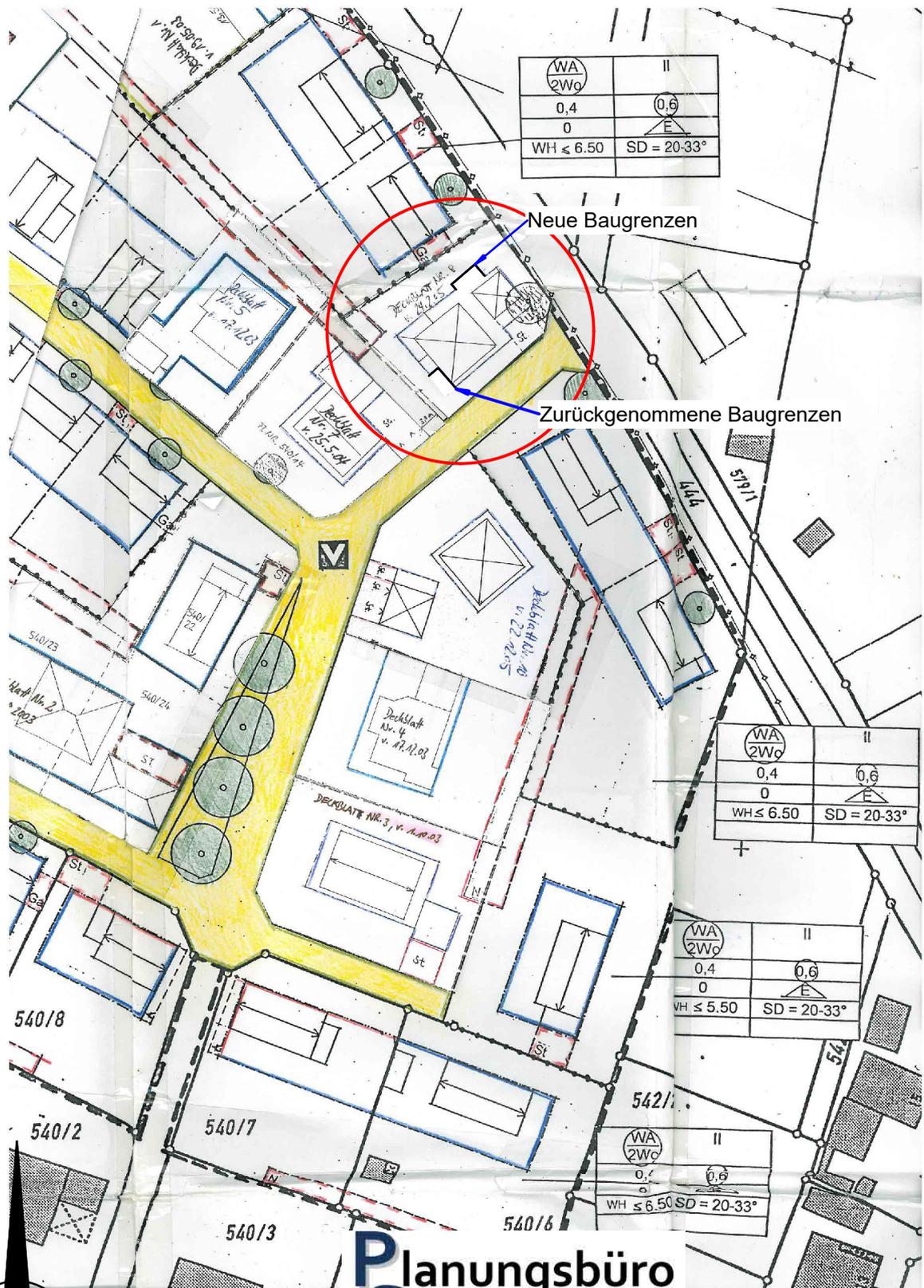
• Burgstallstraße 27 • 94110 Wegscheid •

• Tel.: 0160/94629363 •

• georg-stoiber@web.de •

# Neuer Bebauungsplan

## Massstab 1 : 1000



**Planungsbüro**  
**Stoiber**

• Burgstallstraße 27 • 941 10 Wegscheid •

• Tel.: 0160/94629363 •

• georg-stoiber@web.de •