



MARKT WINDORF
LANDKREIS PASSAU

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGS- PLAN

„WA DONAUBLICK II“ IN WINDORF – Deckblatt Nr. 1 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Entwurfsausfertigung: 03.02.2022

Inhalt	Seite
A. Satzung	1
B. Begründung	2
C. Verfahrensvermerke	3
D. Anlagen	4

Ingenieurbüro Arndörfer GmbH
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel. 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30
E-Mail: info@ib-arndoerfer.de





A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat der Markt Windorf folgende Satzung beschlossen:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA DONAUBLICK II“ – Deckblatt Nr. 1

§1 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen Nr. 1 – 7 und Nr. 9 – 14 bleiben, wie im Ursprungsbebauungsplan beschrieben, erhalten und gültig. Die Festsetzungen Nr. 8 mit Unterpunkten werden wie folgt geändert:

8. Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

8.1 Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.

8.2 Auf den Parzellen 10, 11, 28, 29, 30 und 44 bis 51 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 2,0 m zulässig. Auf den restlichen Parzellen sind max. 1,50 m zulässig.

8.3 Innerhalb eines Bereichs von 1,0 m zur Grundstücksgrenze ist das Urgelände zu belassen, d.h. Böschungen oder Stützmauern sind dort unzulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten bei Grenzgaragen.

8.4 Stützmauern sind nicht zulässig in privaten Grünflächen (Ziffer II.1.5.7), in der Ortseingrünung (Ziffer II.1.5.8), in der Ausgleichsfläche (Ziffer II.1.5.12) und nicht dort, wo nach Ziffer II.1.5.9 bis II.1.5.11 Hecken, Bäume und Gehölze zu erhalten sind.

8.5 Eine Staffelung von Stützmauern ist nur zulässig, sofern diese mit einem Mindestabstand von 1,0 m zueinander errichtet werden und dieser Zwischenbereich wirksam begrünt wird. Die unter 8.2 festgesetzte Maximalhöhe von 2,0 m darf auch, durch die gestaffelten Stützmauern zusammen nicht überschritten werden.



§2 Textliche Hinweise

Bleiben vollumfänglich erhalten

§3 Hinweise zum Umweltschutz

Bleiben vollumfänglich erhalten

Sonstige Hinweise

Bleiben vollumfänglich erhalten

B. Begründung

1. Planung

1.1 Planungsanlass

Grund für die Änderung des Bebauungsplans ist die Neuregelung der Festsetzungen für Stützmauern, sowie für Abgrabungen und Aufschüttungen, da diese in der Vergangenheit zu Unklarheiten bei einigen Baugesuchen geführt haben.

Daher sollen nun ergänzende Festsetzungen im Deckblatt Nr. 1 für eine entsprechende einheitliche Auslegung sorgen

1.2 Ausgleichsflächen

Durch die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf, da die privaten Grünflächen im Westen und Süden im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits als Eingriffsflächen bilanziert wurden (siehe Seite 21 – 26 rechtskräftiger Bebauungsplan).



C. Verfahrensvermerke für Bebauungsplan „WA Donaublick II“, Windorf – Deckblatt Nr. 1

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 14.12.2021 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Donaublick II“, Windorf, mit Deckblatt Nr. 1 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung für das Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Den Behörden / Sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Deckblatt Nr. 1 mit Begründung in der Fassung vom bis zum gegeben. Darüber hinaus wurden sie von der öffentlichen Auslegung informiert.
4. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom das Deckblatt Nr. 01 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Windorf, den

Langer
Erster Bürgermeister

5.
Ausgefertigt
Windorf,

Langer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Das Deckblatt 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. 1 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Windorf,

Langer
Erster Bürgermeister



D. Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

M = 1 : 1.000



WA	II
0,6	0,8
o	SD, PD WD, FD
WH = 9,5 m	
2 W	

WA	II
0,4	0,8
o	SD, PD WD, FD
WH = 9,5 m	
8 W	

WA	II
0,3	0,6
o	SD, PD WD, FD
WH = 8,5 m	
2 W	

Flächenaufstellung

Grundstücke	38.067 m²
Straße u. Gehweg	4.415 m²
Gesamt	42.482 m²

II. Planliche Festsetzungen und Zeichenerklärung

1.0 Erläuterung der Gitterspinne

WA	II	WA	II	WA	II
0,3	0,6	0,6	0,8	0,4	0,8
o	SD, PD WD, FD	o	SD, PD WD, FD	o	SD, PD WD, FD
WH = 8,5 m		WH = 9,5 m		WH = 9,5 m	
2 W		8 W		8 W	

SD,PD,WD,FD → Dachform
WH = 8,5 m bzw. 9,5 m → Wandhöhe
2 W bzw. 8 W → Wohnungen

WA → Art der baulichen Nutzung
II → Zahl der Vollgeschosse
0,3 bzw. 0,4 → Grundflächenzahl GRZ
0,6 bzw. 0,8 → Geschossflächenzahl GFZ
o → offene Bauweise

pro Einzelhaus 8 Wohnungen
pro Doppelhaushälfte 4 Wohnungen

pro Einzelhaus 2 Wohnungen
pro Doppelhaushälfte 1 Wohnungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 (WA) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO)

Folgende Werte gelten, soweit sich aus den sonstigen Festsetzungen keine geringeren Werte ergeben:

- 1.2.1 GRZ 0,3/0,4 Grundflächenzahl 0,3 bzw. 0,4 als Höchstgrenze (§ 17/19 BauNVO)
- 1.2.2 GFZ 0,6/0,8 Geschossflächenzahl 0,6 bzw. 0,8 als Höchstgrenze (§ 17/19 BauNVO)
- 1.2.3 II Als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse
- 1.2.4 Hangbauweise ist anzuwenden, wenn die Geländeneigung bezogen auf die Hauslänge mehr als 1,50 m beträgt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 1.3.1 o offene Bauweise
- 1.3.2 ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 1.3.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.4.1 4,50/1,50 Wohnstraße mit Gehweg, Maßzahl und Begrenzungslinie
- 1.4.2 Zufahrt RRB geschottert
- 1.4.3 ▲▲ Garagenzufahrten (empfohlen)
- 1.4.4 Parkbuchten

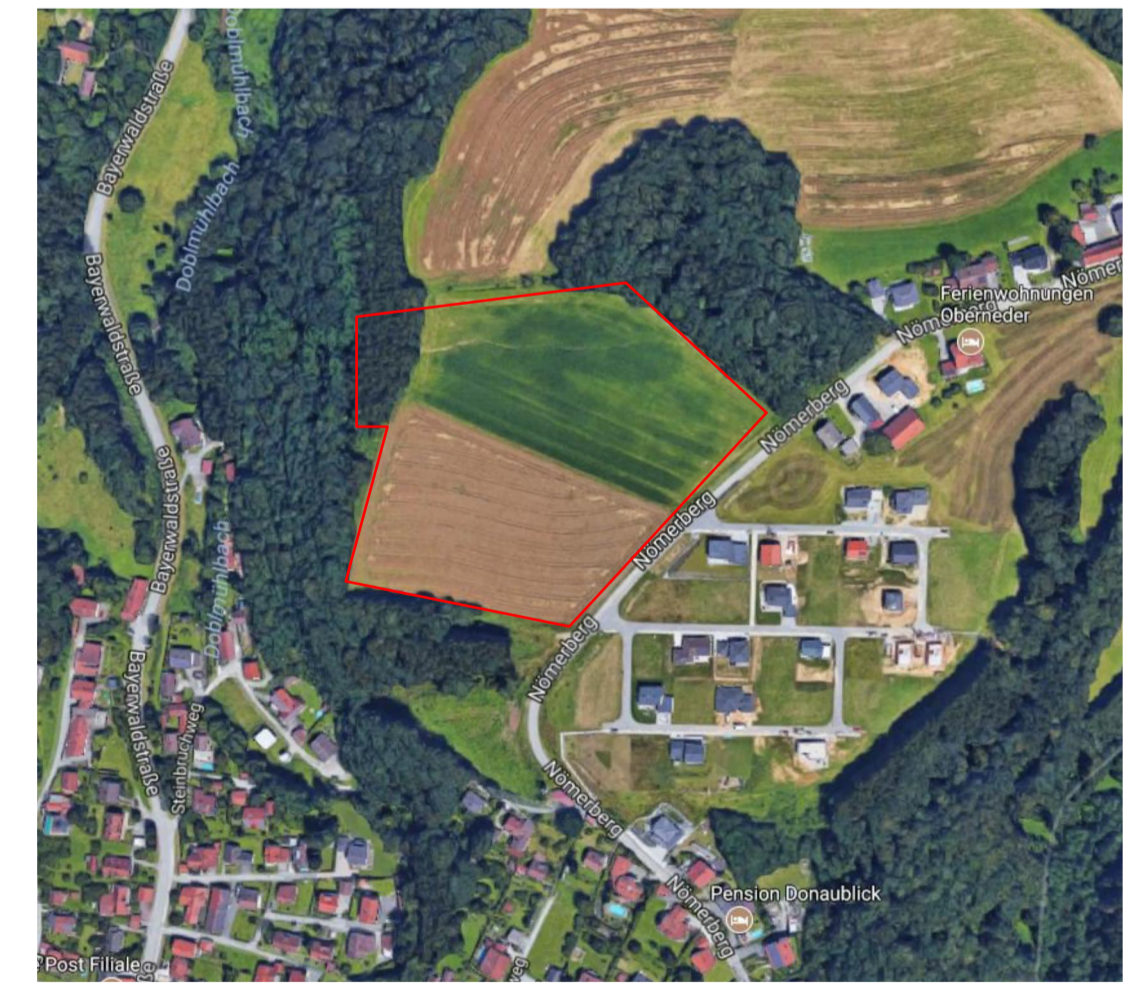
1.5 Sonstige Zeichen

- 1.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.5.2 Parzellennummer
- 1.5.3 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 1.5.4 Nutzungsabgrenzung bis zu 8 WE möglich
- 1.5.5 Abgrenzung der versch. Ausgleichsflächen
- 1.5.6 Baumgrenze
- 1.5.7 priv. Grünflächen
- 1.5.8 Ortsrandeingrünung
- 1.5.9 zu erhaltende Baumhecke
- 1.5.10 zu erhaltende Obstgehölze
- 1.5.11 zu erhaltende Solitäräume
- 1.5.12 Flächen für den naturschutzrechtl. Ausgleich
- 1.5.13 bebaubare Grundstücksflächen
- 1.5.14 anzupflanzende Bäume ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.15 anzupflanzende Hecke ausschließlich gem. Pflanzliste
- 1.5.16 geplantes Regenrückhaltebecken
- 1.5.17 bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 1.5.18 465/3 bestehende Flurnummer
- 1.5.19 364 Höhenlinien
- 1.5.20 Nordpfeil
- 1.5.21 Sichtdreiecke

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Donaublick II" Deckblatt Nr. 1

Gemeinde: Windorf
Regierungs- Niederbayern
bezirk:

Stand 03.02.2022



Planung:

Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau
Tel.: 08501/939982-0
Fax: 08501/939982-30

Gezeichnet:
Thomas Arndörfer
Dipl.-Ing. (FH)

03.02.2022

M = 1 : 1000

Nord