

MARKT WINDORF

LANDKREIS PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



DECKBLATT 02

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

WA „DONAUBLICK“, WINDORF

- ENDFASSUNG -

WINDORF, den 26.11.2019

**ANLAGE: Planauszug aus dem Bebauungs- und
Grünordnungsplan WA „Donaublick“, M 1:1000**

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Donaublick“, Windorf, wurde am 27.07.2012 ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Der Inhalt der Deckblattänderung 02 ist nur gültig für die Parzelle 5, Flur-Nr. 514/82, Gemarkung Windorf. Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes inkl. Deckblattänderung 01 gelten entsprechend.

2. Änderung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

§ 6 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

(1)  Baugrenzen

Überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen

3. Änderung der textlichen Festsetzungen

§ 19 Höhenlage der Gebäude wird wie folgt neu gefasst:

Für das Grundstück Fl.-Nr- 514/82 ist auch bei einem Gefälle von mehr als 1,5 m bezogen auf die Haustiefe bzw. -länge die Ausbildung des unteren Geschosses als Hanggeschoss (E+U) nicht zwingend erforderlich.

Der vorhandene und der geplante Geländeverlauf ist im Eingabeplan einzutragen. Die Höhenlage des Gebäudes ist auf die max. zulässigen Wandhöhen abzustimmen.

§ 21 Geländegestaltung wird wie folgt neu gefasst:

Stützmauern sind auch im Anschluss an benachbarte Grundstücke mit einer Höhe bis zu 3,25 m zulässig.

4. Begründung und Erläuterung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Donaublick“ in Windorf ist rechtskräftig. Auf Grund eines konkret vorliegenden Antrages werden die Festsetzungen für die Parzelle 5 mittels Deckblattänderung angepasst. Durch den Inhalt der Deckblattänderung 02 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, somit wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gewählt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

zu § 6 Baugrenzen:

Die Baugrenze wird in östliche Richtung geringfügig erweitert um eine Terrassenüberdachung zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung als vertretbar einzustufen. Es ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Abstandsflächenregelungen. Die festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung werden dadurch nicht überschritten.

zu § 19 Höhenlage:

Das Flurstück 514/82 liegt am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes und weist einen stark abfallenden Geländeverlauf mit einem Höhenunterschied von mehr als 6m auf. Zusätzlich grenzt im Osten in unmittelbarer Nähe eine Waldkante an. Gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanes und vorhandenem Straßenverlauf ist die Garage im Westen der Parzelle 5 und folglich die Wohnbebauung im Osten anzuordnen. Würde der Forderung nach einer Bebauung mit Hanggeschoss hier Rechnung getragen, würde dies zu einer erheblichen Verschattung der Wohn- und Aufenthaltsräume und somit zu einer Beeinträchtigung der Lebensqualität führen. Zur Besseren Belichtung und Besonnung im Sinne eines gesunden Wohnverhältnisses wird daher keine Absenkung des unteren Geschosses vorgesehen.

Das städtebauliche Gesamtkonzept sowie das Orts- und Landschaftsbild werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die vorgeschriebenen maximal zulässigen Wandhöhen werden nicht überschritten. Es besteht keine Auswirkung auf nachbarrechtliche Belange.

zu § 21 Geländegestaltung:

Zur Sicherung gegen den ungehinderten oberirdischen Wasserabfluss aus der benachbarten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche vor allem bei Starkniederschlägen sowie zur Geländesicherung und Vermeidung von möglichen Erdrutschen wird eine Abgrenzung an der Grundstücksgrenze mittels einer Trockenmauer aus großformatigen

Granitblöcken errichtet. Der Bau einer Trockenmauer wirkt sich zudem günstig auf Flora und Fauna aus, da sie zusätzlich Lebensraum schafft und ein besonderes Biotop für seltene Arten sein kann.

Die Änderungen werden als vertretbar eingestuft, da die Kernfestsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, nicht betroffen sind. Sie stehen nicht in Konflikt mit öffentlichen Belangen. Auch nachbarliche Interessen werden nicht beeinträchtigt.

4. Verfahren

Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

5. Umweltprüfung/Umweltbericht

Gegenstand der Deckblattänderung 02 ist lediglich die Überarbeitung eines Teilbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanens (WA). Von einer Umweltprüfung wird daher gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke für die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Donaublick“, Windorf (vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 01.10.2019 gemäß 2 Abs. 1 i.V.m § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Donaublick“, Windorf mit Deckblatt Nr. 02 beschlossen.
Es wurde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB gewählt.
Von einer frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird daher abgesehen.
Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ebenfalls abgesehen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 08.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.
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. 02 mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2019 hat in der Zeit vom 17.10.2019 bis 18.11.2019 stattgefunden.
3. Den Behörden / Träger öffentlicher Belange wurde gemäß 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum 18.11.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Deckblatt Nr. 02 mit Begründung in der Fassung vom 22.09.2019 gegeben. Darüber hinaus wurden sie von der öffentlichen Auslegung informiert.
4. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 03.12.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB das Deckblatt Nr. 02 in der Fassung vom 26.11.2019 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Donaublick“, Windorf als Satzung beschlossen.

Windorf, den 04. Dez. 2019



Langer

Langer,
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Windorf, den 04. Dez. 2019



Langer

Langer,
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 02 wurde am 09. Dez. 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Das Deckblatt zum Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Windorf, den 09. Dez. 2019



Langer

Langer,
Erster Bürgermeister

Bearbeitungsvermerk:

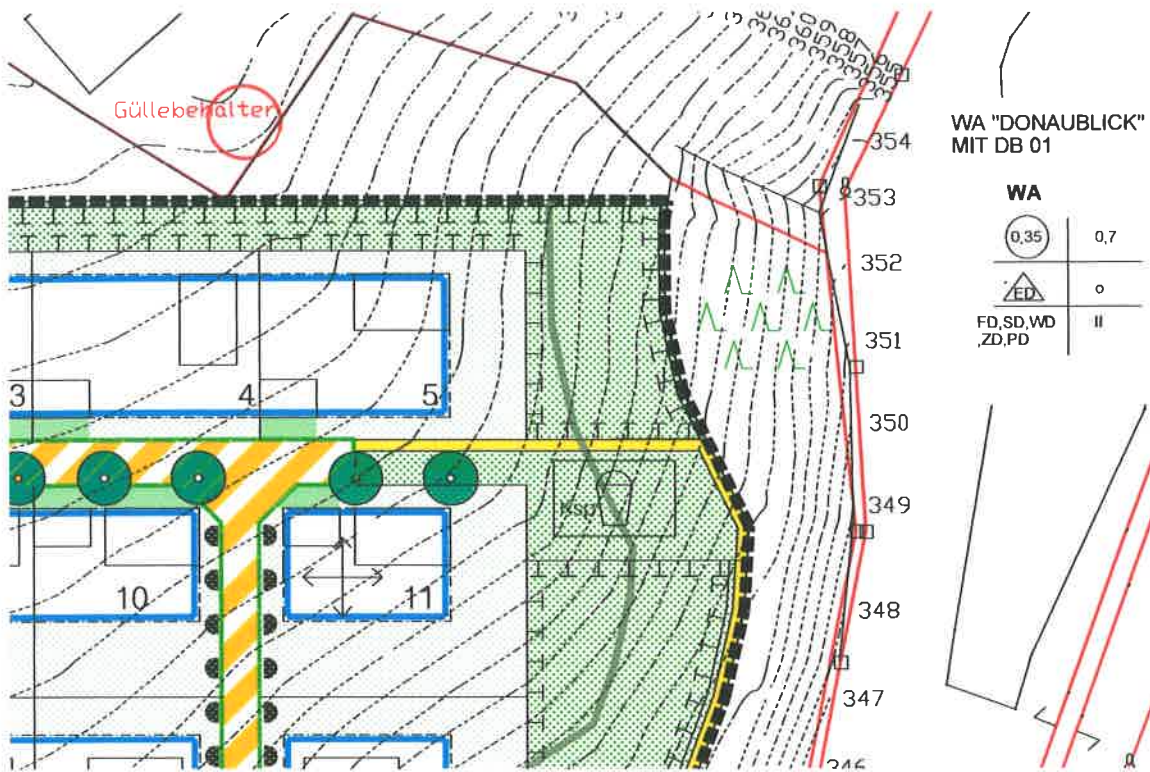
Die Ausfertigung der Deckblattänderung 02 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Donaublick“, Windorf erfolgte durch:

Nadine Diewald, Architektin
Bergreichensteiner Str. 4
94474 Vilshofen an der Donau
Tel. 0151 / 51928805



Anlage zu Deckblatt 02

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan, WA "Donaublick", Windorf



Auszug aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan mit BD 01, WA „Donaublick, Windorf , M 1:1000



Auszug aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan, Deckblatt 02, WA „Donaublick, Windorf, Parzelle 5 , M 1:1000