MARKT WINDORF

LANDKREIS PASSAU

# BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGS-PLAN

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

Endausfertigung: 05.05.2022

| | 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. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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.
Alle angegebenen Höhen der folgenden Ziffern werden vom Urgelände aus berechnet.

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 Stützmauern sind nicht zulässig in privaten Grünflächen (Ziffer II.1.5.7), in der Ortsrandeingrünung (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.

8.4 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.

8.5 Bei Stützmauern mit Absturzsicherung, die zusammen eine Gesamthöhe von 2,0 m überschreiten, sind die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO einzuhalten, sofern die Absturzsicherungen nicht luft- und lichtdurchlässig sind.

## §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 16.02.2022 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 03.02.2022 hat in der Zeit vom 28.02.2022 bis 31.03.2022 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 03.02.2022 bis zum 31.03.2022 gegeben. Darüber hinaus wurden sie von der öffentlichen Auslegung informiert.

4. Der Markt Windorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 17.05.2022 das Deckblatt Nr. 01 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.05.2022 als Satzung beschlossen.

Windorf, den 01. Juni 2022

Langer
Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt
Windorf, 01. Juni 2022

Langer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 1 wurde am 02. Juni 2022 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, 02. Juni 2022

Langer
Erster Bürgermeister

## D. Anlagen

| | | |
|---|---|---|
| Anlage 1: | Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan | M = 1 : 1.000 |

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

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

| | |
|---|---|
| WA | II |
| 0,4 | 0,8 |
| o | SD, PD WD, FD |
| WH = 9,5 m | 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 / 11,50 — 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 ① 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 Solitärbäume

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 gepl. RRB — geplantes Regenrückhaltebecken

1.5.17 bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1.5.18 465/3 — bestehende Flurnummer

1.5.19 364 — Höhenlinien

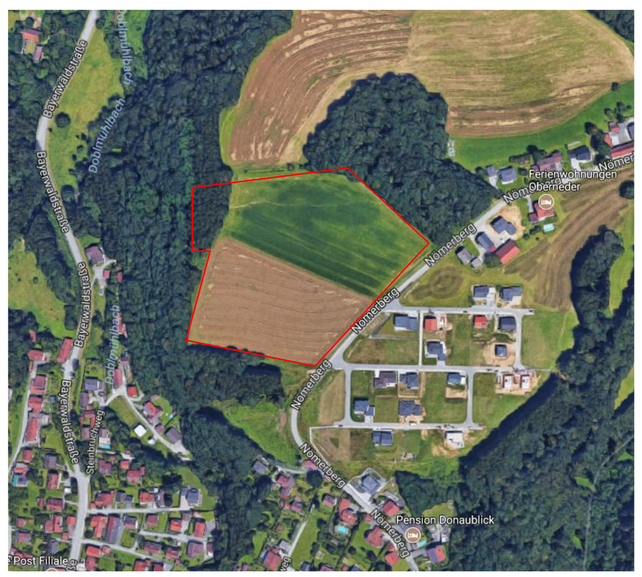
1.5.20 Nordpfeil

1.5.21 Sichtdreiecke

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

Gemeinde: Windorf
Regierungsbezirk: Niederbayern

**Stand 05.05.2022**



Planung:

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

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

**05.05.2022**

**M = 1 : 1000**

**Nord**