

Markt Windorf

Landkreis Passau



DECKBLATT-NR. 27

ZUM BEBAUUNGSPLAN

EDELFIELD

WINDORF, den 06.11.2025

- ANLAGE 1: Lageplan M 1:500
- ANLAGE 2: Lageplan mit Sichtfenstern
- ANLAGE 3: Planauszug aus dem Bebauungsplan
WA „Edelfeld“, M 1:1000

1. Vorbemerkungen

Der Marktrat der Gemeinde Windorf hat in der Sitzung am 09.12.2025 die 27. Änderung des Bebauungsplanes „Edelfeld“ beschlossen.

2. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich der 27. Änderung umfasst das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes „Edelfeld“. Für das Grundstück Fl.Nr. 273/3 der Gemarkung Windorf wurden zudem die Baugrenzen und die Zufahrt angepasst.

3. Festsetzungen

Die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Edelfeld“ einschließlich Deckblätter soweit diese nicht nachstehend ergänzt bzw. geändert werden, bleiben unverändert fortbestehen.

Die planlichen Festsetzungen der Fl.Nr.273/3 der Gmkg Windorf, insbesondere Baugrenzen und Zufahrt werden im Zuge der vorliegenden Änderung durch Deckblatt Nr. 27 angepasst.

Die Geschossigkeit wird definiert mit zwei Vollgeschossen + Untergeschoß als Nichtvollgeschoß.

Aufgrund der notwendigen Bordsteinabsenkung im Bereich der neuen Zufahrt darf die Situation der Oberflächenwasserableitung der Kreisstraße nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Die Sichtfelder sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art, Pflanzungen oder Erderhebungen freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante ragen. Dies gilt auch für Lager- und Parkplätze. Die Sichtfelder müssen folgende Mindestschenkellängen aufweisen:

- 70 m links und rechts der Zufahrt im Verlauf der Kreisstraße
- 3,00 m im Zuge der Zufahrt von der Fahrbahnkante entfernt.

Die Ergänzungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Ziff. 1.6 und 1.65 der textlichen Festsetzungen sind in Rot dargestellt.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten zusätzliche folgende Festsetzungen:

Dachform: **Pulldach bis 20 ° Neigung
Flachdach**

Wandhöhe: **bei einer Geländeneigung des Urgeländes größer 2,00 m auf
Haustiefe, gemessen an der Falllinie des Hanges sind folgende
Wandhöhen zulässig:
Hangseite nicht über 6,50 m
Talseite nicht über 8,50 m bezogen auf Oberkante Gelände**

1.65 Dacheindeckung:

Material:	Dachziegel oder Blecheindeckung
Farbe:	dunkelbraun, rot, anthrazit, silber
Ortgang:	mindestens 10 cm bis höchstens 30 cm Überstand
Traufe:	mindestens 35 cm bis höchstens 50 cm Überstand

Hinweis:

Es gelten die Abstandsflächen der BayBO und durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

4. Begründung und Erläuterung

Der Bebauungsplan WA „Edelfeld“ bis einschließlich Deckblatt Nr. 26 ist rechtskräftig. Auf Grund eines konkreten Antrages werden Festsetzungen erweitert bzw. geändert.

Durch den Inhalt der Deckblattänderung 27 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.

Im Wesentlichen soll durch die Änderung eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht werden. Die Baugrenzen des Grundstücks Flurnummer 273/3 wurden angepasst, um eine sinnvolle Zufahrt insbesondere für die Garage zu ermöglichen. Die bisherigen Baugrenzen ermöglichen keine sichere Ausfahrt auf die anliegende Kreisstraße PA 95 Nömerberg.

5. Verfahren

Gegenstand der Änderung ist die Überarbeitung des gesamten rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Mit der Deckblattänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren entsteht keine Beeinträchtigung für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b. BauGB genannten Schutzgüter.

Die Änderung wird im vereinfachten gem. § 13 BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2025 bis 31.10.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2025 bis 31.10.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: öffentliche Auslegung der in Satz 1 genannten Unterlagen in Papierform im Rathaus, Zimmer 13, Anschrift: Marktplatz 23, 94575 Windorf, während folgender Zeiten Mo. - Fr. 08.00 – 12:00; Mo. und Di. 13:30 – 16:00; Do. 13:30 – 17:00. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.12.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.11.2025 als Satzung beschlossen

Marktgemeinde Windorf, den 15.12.2025



Klaus Opitz
2. Bürgermeister



5. Ausgefertigt

Marktgemeinde Windorf, den 15.12.2025



Klaus Opitz
2. Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 16.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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.

Marktgemeinde Windorf, den 16.12.2025



Klaus Opitz
2. Bürgermeister

