

Markt Winzer
Landkreis Deggendorf

6. DECKBLATTÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
Mühlberg – Erweiterung III

SATZUNG MIT
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN & HINWEISEN



ENTWURF: 03.03.2025

FASSUNG: 04.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

INHALT SATZUNG

§1.	Rechtsgrundlagen	3
§2.	Geltungsbereich.....	3
§3.	Gestaltung des Geländes.....	4
§4.	Garagen und Nebengebäude	4
§5.	Zulässige Zahl der Wohnungen	4
§6.	Gebäude	5
§7.	Wasserrechtliche Belange	5
§8.	Inkrafttreten.....	5

Satzung

Auf Grund des § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Winzer folgende Änderung:

6. Deckblattänderung Mühlberg – Erweiterung III

§1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Bayerische Bauordnung	BayBO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG

in den jeweils aktuell geltenden Fassungen

§2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Deckblattänderung des Bebauungsplans Mühlberg – Erweiterung III betrifft die Flurnummer 2032 der Gemarkung Winzer. Lage und Umfang des Geltungsbereichs sind dem Planteil zu entnehmen.

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für die 6. Deckblattänderung.

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

§3. Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,90 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig.

Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,50 m Abstand zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:2 (oder flacher) auszubilden.

§4. Garagen und Nebengebäude

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Bei Pultdächern gilt die Firsthöhe: max. 3,75 m ab natürlicher Geländeoberfläche

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Dachform und Neigung:

Zulässig sind alle Sattel- sowie Walmdächer von 14° bis 34°, Pultdächer bis 10° sowie Flachdächer

Durchlässigkeit von Stellplätzen:

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sind alle befestigten Flächen auf den Privatgrundstücken (z.B. Hauseingänge, Garagenzufahrten, Stellplätze) zwingend mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten. Dafür sind z.B. verschiedene wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflastersysteme mit Fuge, korngestufte wassergebundene Wegedecken oder Schotterrasen geeignet.

§5. Zulässige Zahl der Wohnungen

Zulässig sind bis zu sechs Wohneinheiten.

§6. Gebäude

Dachform und Neigung:

Zulässig sind alle Sattel- sowie Walmdächer von 14° bis 34°

Sockel:

Zulässig sind Sockel bis zu einer Höhe von 50 cm ab natürlicher Geländeoberfläche.

Traufe und Ortgang:

Zulässig sind Überstände von mindestens 0,50 m bis maximal 1,50 m.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt:

Definiert durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand (Attika) an der Außenwand gemessen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Regelungen zu Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO gelten weiterhin uneingeschränkt.

Überschreitungen der Baugrenze (§ 23 Abs. 3) bis zu 3,00 m sind für Balkon, Terrassen und deren Überdachungen ausnahmsweise zulässig.

§7. Wasserrechtliche Belange

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

§8. Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Winzer, den _____

1. Bürgermeister Jürgen Roith

Markt Winzer
Landkreis Deggendorf

6. DECKBLATTÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
Mühlberg – Erweiterung III

BEGRÜNDUNG



ENTWURF: 03.03.2025

FASSUNG: 04.06.2025

Planverfasser



Weidenstraße 72, 94405 Landau an der Isar
Tel.: +49 (0) 9951 / 6901-0; Fax: +49 (0) 9951 / 6901-25
Mail: info@obw-ig.de; Web: www.obw-ig.de

B E G R Ü N D U N G

1.	Ausgangssituation	3
1.1	Änderungsanlass	3
1.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
1.3	Planungsauftrag	4
1.4	Lage und Größe des Plangebiets	5
2.	Änderung durch das 2. Deckblatt	5
3.	Auswirkungen der Planung	5
4.	Verfahrensvermerke	6

Begründung

gemäß § 2a Baugesetzbuch zur 6. Deckblattänderung des Bebauungsplans Mühlberg – Erweiterung III des Markt Winzer.

1. Ausgangssituation

1.1 Änderungsanlass

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1994.

Ein wesentlicher Anlass der Änderungen ist die Weiterentwicklung der Anforderungen an die Bebauung in den vergangenen Jahrzehnten durch moderne bautechnische und städtebauliche Standards. Aspekte wie Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und eine optimierte Flächennutzung erfordern eine Anpassung der ursprünglichen Festsetzungen

Ein weiterer zentraler Aspekt der Änderung ist die effizientere Nutzung des vorhandenen Baulands. Anstatt neue Flächen zu versiegeln, soll verstärkt in die Höhe gebaut werden, um eine dichtere Bebauung zu ermöglichen. Dies trägt nicht nur zur nachhaltigen Stadtentwicklung bei, sondern entspricht auch dem steigenden Bedarf an Wohnraum. Besonders in ländlichen Gebieten wächst die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten, sodass vermehrt Wohnungen anstelle von Einfamilienhäusern entstehen sollen. Durch diese Anpassung wird der veränderten Wohnraumnachfrage Rechnung getragen und gleichzeitig eine ressourcenschonende Entwicklung gefördert.

Im Detail sind daher die folgenden Änderungen und Ergänzungen der bisherigen Festsetzungen notwendig:

- Festsetzungen zur Geländegestaltung wurden konkretisiert.
- Höhenbegrenzungen wurden angepasst, wobei genaue maximale Wandhöhen (bei Pultdächern Firsthöhen) ab der natürlichen Geländeoberfläche definiert wurden.
- Der obere Bezugspunkt für bauliche Anlagen wird klar durch den Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder Attika beschrieben.
- Änderungen bei Dachformen und -neigungen:
 - Für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 14° und 34°, Pultdächer zwischen 5° und 10° sowie Flachdächer zugelassen.
 - Hauptgebäude dürfen Sattel- sowie Walmdächer mit einer Neigung zwischen 14° und 34° haben.
- Zulässige Zahl der Wohnungen wurde auch sechs Wohneinheiten festgelegt.
- Zusätzliche Vorgaben: Beschränkungen für Kniestock- und Sockelhöhen, Traufe und Ortgang sowie Regelungen für bauliche Überschreitungen.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderung des Bebauungsplanes soll nach vorheriger Abstimmung mit dem Landratsamt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, sowie ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden. Im vereinfachten Verfahren können Bauleitpläne geändert bzw. ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Die Grundzüge der Planung sind durch die oben genannten Änderungen nicht berührt.

Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 Abs. 2 BauGB:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind nicht gegeben. Damit sind die in § 13 Abs. 1 BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

1.3 Planungsauftrag

Der Marktrat des Markts Winzer hat in der Sitzung am 24.03.2025 den Beschluss für die 6. Deckblattänderung getroffen. Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen wurde an die OBW Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG aus Landau a. d. Isar übertragen.

1.4 Lage und Größe des Plangebiets

Der Geltungsbereich umfasst die Parzelle 49 des Bebauungsplans Mühlberg – Erweiterung III. Die genaue Größe und Lage ist dem Planteil zu entnehmen.

2. Änderung durch das 2. Deckblatt

Die Änderungen betreffen die baulichen Vorgaben für Garagen, Nebengebäude und Hauptgebäude. Die maximalen Wandhöhen wurden entsprechend den aktuellen Baustandards festgelegt, wobei der obere Bezugspunkt als Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder Attika definiert ist.

Die Dachformen und -neigungen wurden konkretisiert. Weitere Anpassungen betreffen die maximale Höhe von Kniestöcken, die Sockelhöhe, die Überstände von Traufe sowie Ortgang und die zulässige Überschreitung der Baugrenze für Balkone, Terrassen und deren Überdachungen.

Durch die Änderungen wird eine zeitgemäße Bebauung ermöglicht, die sich an aktuellen architektonischen und funktionalen Standards orientiert. Sie gewährleistet, dass sich die Bauvorhaben harmonisch in das bestehende Gemeindegebiet einfügen und zugleich den Anforderungen moderner Wohn- und Nutzungsbedürfnisse entsprechen.

3. Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten, da die vorgesehenen baulichen Änderungen keine negativen Eingriffe in die Umwelt mit sich bringen. Die Auswirkungen auf Anlieger entsprechen dem angemessenen Maß und orientieren sich am aktuellen Stand der Bautechnik.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf Kultur- oder sonstige Sachgüter vor. Durch die Änderung bleiben die Festsetzungen der Grünordnung wie bisher erhalten. Negative Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

Landau an der Isar, den _____

Moritz Obergrußberger, B. Eng.

4. Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 24.03.2025 die Aufstellung der Deckblattänderung Nr. 6 Mühlberg – Erweiterung III im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis am Verfahren beteiligt.

SATZUNG

Der Marktrat hat mit Beschluss vom die Deckblattänderung in der Fassung vom unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Winzer, den

.....

Erster Bürgermeister Jürgen Roith

AUSFERTIGUNG

Das Original dieser Satzung wurde am ausgefertigt.

Winzer, den

.....

Erster Bürgermeister Jürgen Roith

BEKANNTMACHUNG

Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Winzer, den

.....

Erster Bürgermeister Jürgen Roith