

BEBAUUNGSPLAN „GE NESSLBACH“ DECKBLATT NR. 3



MARKT WINZER
LANDKREIS DEGGENDORF

BEBAUUNGSPLAN:	„GE Neßlbach“ mit Deckblatt 3	BL.
MARKT:	Winzer	Nr. 2
LANDKREIS:	Deggendorf	

Änderung des Bebauungsplanes „GE Neßlbach“ mit Deckblatt 3

Bearbeitung:

PLANUNGSBÜRO GREINER
Muggenthaler Straße 4
94104 Tittling
Telefon 08504 / 918838

Dipl. Ing. (FH) Michaela Knödseder-Züfle, Landschaftsarchitektin

BEBAUUNGSPLAN:	„GE Neßlbach“ mit Deckblatt 3	BL.
MARKT:	Winzer	Nr. 3
LANDKREIS:	Deggendorf	

BEGRÜNDUNGEN UND ERLÄUTERUNGEN

1. Anlass und Auftrag

1.1 Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Regelungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in einem bestimmtem Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage zur Baugenehmigungsfreistellung, sowie für die Beurteilung und Genehmigung von Baugesuchen auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13 BauGB geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befasst sich lediglich mit den Planungsnotwendigkeiten als Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1.2 Anlass

Die Zimmerei Stefan Gotzler, Bürgermeister-Rader-Straße 6, 94557 Winzer hat die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes im Süden und Südwesten des Flurstücks 108/1 beantragt.

Begründet wurde der Antrag damit, dass für das erhöhte Auftragsvolumen und die Weiterentwicklung des Betriebes, sowie den damit verbundenen Erhalt der Arbeitsplätze der Zimmerei der Anbau einer Halle, von zusätzlichen Büroräumen und eines Carports unbedingt erforderlich ist.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Erweiterung in südlicher und südwestlicher Richtung auf einer Breite von mind. 16 m möglich.

1.3 Beschluss

Der Marktgemeinderat Winzer hat deshalb in seiner Sitzung vom 04.06.2025 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan GE Neßlbach mit Deckblatt Nr. 3 und zu ändern.

BEBAUUNGSPLAN:	„GE Neßbach“ mit Deckblatt 3	BL.
MARKT:	Winzer	Nr. 4
LANDKREIS:	Deggendorf	

2. Rechtliche Voraussetzungen

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Änderungen des Bebauungsplanes sind:

- 2.3 Der Bebauungsplan „GE Neßbach“, sowie Deckblatt Nr. 2
- 2.4 Der Beschluss des Marktgemeinderates Winzer vom 04.06.2025

3. Lage und Gegebenheiten der Änderungen im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes

3.1 Lage

Der räumliche Bereich für die Erweiterung des Bebauungsplanes grenzt südwestlich an das Flurstück 107/5 und im Süden an den Straßenraum der St 2125.

3.2 Änderungen

- a. Durch den Anbau der Büroräume und des Carports wird die Baugrenze im Südwesten geringfügig angepasst.
- b. Der Anbau der Halle im südlichen Grundstücksbereich macht ebenfalls eine Anpassung der Baugrenze erforderlich, dadurch verringert sich die Fläche des südlich angrenzenden Grünstreifens.

Durch die Anpassung der Baugrenze wird die GRZ von 0,8 eingehalten.

4. Inhalt der Planung

4.1 Planungsziel

Die Erweiterung und damit auch der langfristige Erhalt des bestehenden Betriebes mit seinen Arbeitsplätzen, ist nur durch die Erweiterung um die Halle, dem zusätzlichen Bürogebäude, sowie den überdachten Stellplätzen möglich.

4.1.1 Grünordnung

Der ursprüngliche Grünstreifen zwischen Baufeld 1b und 2 wurde von der Gemeinde etwa jeweils zur Hälfte den beiden angrenzenden Flurstücken zugeschlagen. Daher ergibt sich laut Bebauungsplan entlang der Flurgrenze die Grünordnung einer innerbe-

BEBAUUNGSPLAN:	„GE Neßlbach“ mit Deckblatt 3	BL.
MARKT:	Winzer	Nr. 5
LANDKREIS:	Deggendorf	

triebliche Grünfläche. Diese ist als 3m breiter Grünstreifen auszubilden, welcher mit einer 1-2reihigen Hecke aus Sträuchern (95%) und Bäumen I. und II. Ordnung (5%) auf 50% der Länge zu bepflanzen ist.

Um einen gewissen Ausgleich für den Grünflächenverlust zu schaffen, werden im Süden zusätzlich 6 Hochstamm-Laubbäume gepflanzt.

4.1.2 Verkehr

Das Betriebsgelände wird ausschließlich über die bestehende Betriebszufahrt erschlossen.

4.1.3 Niederschlagswasser

Die vorgesehene Versickerungsmulde im Süden wird umgesetzt.

5. Anlagen

5.1 Pläne

Planausschnitt Bebauungsplan „GE Neßlbach“, Deckblatt 3, M 1:1000

BEBAUUNGSPLAN:	„GE Neßlbach“ mit Deckblatt 3	BL.
MARKT:	Winzer	Nr. 6
LANDKREIS:	Deggendorf	

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan „GE Neßlbach“ Deckblatt Nr. 3
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

1. Die Änderung zum Bebauungsplan „GE Neßlbach“ durch Deckblatt Nr. 3 i. d. F. vom 16.11.2024 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB hat der Marktgemeinderat Winzer in der Sitzung am 04.06.2025 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 16.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 i. d. F. vom 16.11.2024 wurde § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Der Markt Winzer hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.07.2025 das Deckblatt Nr. 3 i. d. F. vom 16.11.2024 gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt
Winzer, den __.__.2025
Markt Winzer
(Siegel)

.....
Jürgen Roith, 1. Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 3 i. d. F. vom 16.11.2024 wurde am __.__.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 i. d. F. vom 16.11.2024 ist damit in Kraft getreten.

Winzer, den __.__.2025
Markt Winzer
(Siegel)

.....
Jürgen Roith, 1. Bürgermeister