

**Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
WA „Am Sportplatz“
Aufstellung gem. §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Gemeinde Oberschneiding
Landkreis Straubing-Bogen
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2024

Satzungsbeschluss vom 10.07.2024



Fassung vom 10.07.2024

ober 
schneiding
Wachsen mit Werten.

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Oberschneiding hat in seiner Sitzung am 06.02.2024 beschlossen, die textlichen Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanes wie folgt zu ändern:

	Derzeit gültige Fassung	Künftige Fassung
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude		
2.1.1 Gebäudehöhen:	<p><u>WA₁ und WA₃:</u> Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m Ausnahme: Flachdach maximale Wandhöhe 8,0 m Bei Parzelle 14, 15 und 16 bei südseitiger Erschließung Wandhöhe max. 6,0 m, bei Flachdächern max. Wandhöhe 7,0 m</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.</p> <p><u>WA₂:</u> Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m Ausnahme: Flachdach maximale Wandhöhe 8,0 m Bezugspunkt Parzelle 6: 368,10 m ü NHN Bezugspunkt Parzelle 25: 369,90 m ü NHN</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt = Bezugspunkt</p> <p><u>Firsthöhe WA₁, WA₂ und WA₃:</u> Max. zulässige Firsthöhe: 9,50 m Bei Parzelle 15 und bei Parzelle 14 und 16 bei südseitiger Erschließung: max. 8,50 m Bei einfachen oder versetzten Pultdächern gilt: Max. zulässige Firsthöhe: 8,50 m</p> <p>Für die Parzellen 1, 32 und 33 wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Die FOK der Wohngebäude</p>	<p><u>WA₁ und WA₃:</u> Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m Ausnahme: Flachdach maximale Wandhöhe 8,0 m Bei Parzelle 14, 15 und 16 bei südseitiger Erschließung Wandhöhe max. 6,0 m, bei Flachdächern max. Wandhöhe 7,0 m</p> <p>Bei den Parzellen 19, 20, 22, 23, 24 max. 8 m, bei Flachdächern max. Wandhöhe 9 m (im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet).</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.</p> <p>Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.</p> <p><u>WA₂:</u> Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m Ausnahme: Flachdach maximale Wandhöhe 8,0 m Bezugspunkt Parzelle 6: 368,10 m ü NHN Bezugspunkt Parzelle 25: 369,90 m ü NHN</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt = Bezugspunkt</p> <p><u>Firsthöhe WA₁, WA₂ und WA₃:</u> Max. zulässige Firsthöhe: 9,50 m Bei Parzelle 15 und bei Parzelle 14 und 16 bei südseitiger Erschließung: max. 8,50 m</p>

	<p>muss mind. auf folgenden Höhen liegen:</p> <p>Parzelle 1: 365,50 m ü NHN Parzelle 32: 366,00 m ü NHN Parzelle 33: 366,60 m ü NHN</p> <p>Die Garagen können auf folgenden Höhen tiefer liegen, falls kein Zugang zum Wohnhaus vorhanden ist:</p> <p>Parzelle 1: 365,10 m ü NHN Parzelle 32: 365,60 m ü NHN Parzelle 33: 366,20 m ü NHN</p>	<p>Bei einfachen oder versetzten Pultdächern gilt: Max. zulässige Firsthöhe: 8,50 m</p> <p>Bei den Parzellen 19, 20, 22, 23, 24 max. 10,50 m, bei einfachen oder versetzten Pultdächern max. 9,50 m (im beigefügten Lageplan farblich gekennzeichnet).</p> <p>Für die Parzellen 1, 32 und 33 wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. Die FOK der Wohngebäude muss mind. auf folgenden Höhen liegen:</p> <p>Parzelle 1: 365,50 m ü NHN Parzelle 32: 366,00 m ü NHN Parzelle 33: 366,60 m ü NHN</p> <p>Die Garagen können auf folgenden Höhen tiefer liegen, falls kein Zugang zum Wohnhaus vorhanden ist:</p> <p>Parzelle 1: 365,10 m ü NHN Parzelle 32: 365,60 m ü NHN Parzelle 33: 366,20 m ü NHN</p>
--	--	---

Begründung:

Im Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Sportplatz“ wird für bestimmte Parzellen die Wandhöhe angepasst. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durch die Baufirma wurde festgestellt, dass bei mehreren Parzellen ein Geländeunterschied zwischen der Straßenoberkante und dem aktuellen Gelände von max. 1,0 m besteht.

Nachdem sich die Wandhöhe von der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bemisst, wäre ohne größere Geländemodellierungen lediglich eine taufseitige Wandhöhe von 6,0 m umsetzbar.

Aufgrund dessen hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 06.02.2024 beschlossen, für den Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Sportplatz“ die Aufstellung eines Deckblattes im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchzuführen.

Verfahrensvermerk:

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vom 06.02.2024 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Sportplatz“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

BETEILIGUNG

2. Die öffentliche Auslegung des Deckblattes in der Fassung vom 14.05.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 07.06.2024 bis 08.07.2024.
3. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig.

Oberschneiding, den 09. Aug. 2024



.....
Seifert, Bürgermeister

SATZUNG

4. Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 10.07.2024 das Bebauungs- und Grünordnungsplan – Deckblatt gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 10.07.2024 als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den 09. Aug. 2024



.....
Seifert, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

5. Das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberschneiding, den 09. Aug. 2024



.....
Seifert, Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

6. Die Gemeinde Oberschneiding hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kraft.

Oberschneiding, den 10. Aug. 2024



.....
Seifert, Bürgermeister