

**Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan  
WA „Am Sportplatz“  
Aufstellung gem. §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)**

Gemeinde Oberschneiding  
Landkreis Straubing-Bogen  
Reg.-Bezirk Niederbayern

Aufstellungsbeschluss vom 13.03.2025  
Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_



Fassung vom 13.03.2025

**ober**   
**schneiding**  
*Wachsen mit Werten.*

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Oberschneiding hat in seiner Sitzung am 13.03.2025 beschlossen, die textlichen Festsetzungen des o. a. Bebauungsplanes wie folgt zu ändern:

	<b>Derzeit gültige Fassung</b>	<b>Künftige Fassung</b>
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude		
2.1.1 Gebäudehöhen:	<p><b><u>WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub>:</u></b>  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 Fahr-  bahnoberkante der Erschließungsstraße bis  zum Schnittpunkt der Außenwand mit der  Dachhaut.</p> <p>Messpunkt ist die Mitte der straßenzuge-  wandten Gebäudeseite.</p> <p><b><u>WA<sub>2</sub>:</u></b>  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><b><u>Firsthöhe WA1, WA2 und WA3:</u></b>  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 festge-  setzt. Die FOK der Wohngebäude muss  mind. auf folgenden Höhen liegen:  Parzelle 1: 365,50 m ü NHN  Parzelle 32: 366,00 m ü NHN  Parzelle 33: 366,60 m ü NHN</p>	<p><b><u>WA<sub>1</sub> und WA<sub>3</sub>:</u></b>  Max. zulässige, traufseitige Wandhöhe 7,0 m  Ausnahme: Flachdach maximale Wandhöhe 8,0 m  Bei Parzelle 14, 15 und 16 bei südseitiger Er-  schließung Wandhöhe max. 6,0 m, bei Flach-  dächern 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 orange  gekennzeichnet). – <b>Deckblatt Nr. 1</b></p> <p>Bei den Parzellen 12, 13 max. 8 m, bei Flach-  dächern max. Wandhöhe 9 m (im beigefüg-  ten Lageplan farblich grün gekennzeichnet).  – <b>Deckblatt Nr. 2</b></p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahr-  bahnoberkante der Erschließungsstraße bis  zum Schnittpunkt der Außenwand mit der  Dachhaut.</p> <p>Messpunkt ist die Mitte der straßenzuge-  wandten Gebäudeseite.</p> <p><b><u>WA<sub>2</sub>:</u></b>  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><b><u>Firsthöhe WA1, WA2 und WA3:</u></b>  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>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 den Parzellen 19, 20, 22, 23, 24 max. 10,50 m, bei einfachen oder versetzten Pultdächern max. 9,50 m (im beigefügten Lageplan farblich orange gekennzeichnet). – <b>Deckblatt Nr. 1</b></p> <p>Bei den Parzellen 12, 13 max. 10,50 m, bei einfachen oder versetzten Pultdächern max. 9,50 m (im beigefügten Lageplan farblich grün gekennzeichnet). – <b>Deckblatt Nr. 2</b></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:**

Die Wandhöhe im Bebauungsplan bemisst sich derzeit von der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Diese Regelung führt jedoch zu einer Benachteiligung der Eigentümer der betroffenen Parzellen 12, 13, 19, 20, 22, 23 und 24, da ein nicht unwesentlicher Geländesprung zwischen der Straßenoberkante und dem derzeitigen Gelände besteht.

Insbesondere die Parzellen 12 und 13 stehen nun vor planerischen Schwierigkeiten aufgrund dieses Höhenunterschiedes.

Im Februar 2024 wurde bereits beschlossen, ein Deckblatt zur Anpassung der Festsetzungen für die Parzellen 19, 20, 22, 23 und 24 aufzustellen. Zu diesem Zeitpunkt waren die Parzellen 12 und 13 noch im Eigentum der Gemeinde, daher lagen noch keine konkreten Planungen vor. Die Gemeinde hat daher beschlossen, diese Parzellen zunächst nicht im Deckblatt Nr. 1 zu berücksichtigen.

Zwischenzeitlich wurden diese Grundstücke verkauft. Die Eigentümer der Parzellen 12 und 13 sind im Zuge der Hausplanung an die Gemeinde herangetreten und haben die Anpassung der Wandhöhe wie im Deckblatt Nr. 1 beantragt.

Trotz dieser erforderlichen Anpassung bleibt die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung unabdingbar. Diese Regelungen dienen nicht nur dem Schutz der angrenzenden Nachbarn, sondern gewährleisten auch die erforderliche Belichtung, Besonnung, Belüftung und den Brandschutz der bestehenden und zukünftigen Bebauung.

Aufgrund dessen hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 13.03.2025 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 13.03.2025 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Am Sportplatz“ durch das Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

## BETEILIGUNG

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

Oberschneiding, den .....  
Seifert, Bürgermeister

## SATZUNG

4. Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom \_\_\_\_\_ das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Sportplatz“ gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den .....  
Seifert, Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

5. Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Oberschneiding, den .....  
Seifert, Bürgermeister

## INKRAFTTRETEN

6. Die Gemeinde Oberschneiding hat gem. § 10 Abs. 3 BauGB das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ortsüblich bekanntgemacht. Damit tritt das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan in Kraft.

Oberschneiding, den .....  
Seifert, Bürgermeister

