

**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 24.06.2025



Fassung vom 24.06.2025

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:

	Derzeit gültige Fassung	Künftige Fassung
2.1 Gestaltung der Hauptgebäude		
2.1.1 Gebäudehöhen:	<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 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahr- bahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzuge- wandten Gebäudeseite. <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 Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt = Bezugspunkt <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 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	<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 Er- schließung Wandhöhe max. 6,0 m, bei Flach- dächern max. Wandhöhe 7,0 m Bei den Parzellen 19, 20, 22, 23, 24 max. 8 m, bei Flachdächern max. Wandhöhe 9 m (im beigefügten Lageplan farblich orange gekennzeichnet). – Deckblatt Nr. 1 Bei den Parzellen 12, 13 max. 8 m, bei Flach- dächern max. Wandhöhe 9 m (im beigefüg- ten Lageplan farblich grün gekennzeichnet). – Deckblatt Nr. 2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahr- bahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzuge- wandten Gebäudeseite. <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 Als Wandhöhe gilt das Maß vom jeweiligen Bezugspunkt aus bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt = Bezugspunkt <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

	Die Garagen können auf folgenden Höhen tiefer liegen, falls kein Zugang zum Wohnhaus vorhanden ist: Parzelle 1: 365,10 m ü NHN Parzelle 32: 365,60 m ü NHN Parzelle 33: 366,20 m ü NHN	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). – Deckblatt Nr. 1 Bei den Parzellen 12, 13 max. 10,50 m, bei einfachen oder versetzten Pultdächern max. 9,50 m (im beigefügten Lageplan farblich grün gekennzeichnet). – Deckblatt Nr. 2 Für die Parzellen 1, 32 und 33 wird eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt. 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 Die Garagen können auf folgenden Höhen tiefer liegen, falls kein Zugang zum Wohnhaus vorhanden ist: Parzelle 1: 365,10 m ü NHN Parzelle 32: 365,60 m ü NHN Parzelle 33: 366,20 m ü NHN
--	--	--

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 13.03.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.04.2025 – 02.06.2025.
3. Die beiden Verfahrensschritte erfolgten dabei gem. § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig.

Oberschneiding, den 17. Juli 2025

Seifert, Bürgermeister

SATZUNG

4. Die Gemeinde Oberschneiding hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 24.06.2025 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Am Sportplatz“ gem. § 10 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO in der Fassung vom 24.06.2025 als Satzung beschlossen.

Oberschneiding, den 17. Juli 2025

Seifert, Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

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

Oberschneiding, den 17. Juli 2025

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 18. Juli 2025

Seifert, Bürgermeister

DECKBLATT NR. 2 ZUM B- u. GOP WA "AM SPORTPLATZ" - OBERSCHNEIDUNG

