



# Markt Untergriesbach

## Bebauungsplan Untergriesbach - Süd Deckblatt Nr. 2

Gemeinde: Markt Untergriesbach  
Landkreis: Landkreis Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

### Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) diesen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 2, als Satzung.

Entwurf vom: 17. Oktober 2016.

Endausfertigung vom: 23. Januar 2017.

Entwurfsverfasser:  
Edith Weishäupl  
Architektin Dipl.-Ing. FH  
Rotzbach 529, 94078 Freyung



.....  


Markt Untergriesbach  
Vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Hermann Duschi



# Bebauungsplan Untergriesbach – Süd, Deckblatt Nr. 2

## der Marktgemeinde Untergriesbach

Entwurf vom 17. Oktober 2016

Endausfertigung vom 23. Januar 2017

### 1. Anlass der Änderung

#### **A. Dachdeckung, Dachform**

In den textlichen Festsetzungen nach Pkt. 0.3.1 ist festgelegt, dass als Dachform ausschließlich ein Satteldach mit der Neigung 27-37 Grad zulässig ist und mit Dachpfannendeckung in der Farbe naturrot. Es wird eine Erweiterung der Festlegungen auf Walmdächer verschiedener Neigung sowie Dachpfannen in der Farbe Anthrazit beantragt.

#### **Begründung:**

Dachpfannen der Farbe Anthrazit sind im Rahmen von Befreiungen bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen worden und auch in den angrenzenden Plangebieten „WA Südlicher Markt II“ und „WA Landwirtschaftsschule“ zulässig. Eine Zulässigkeit im vom Deckblatt umfassten Geltungsbereich sollte aus städtebaulicher Sicht nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauplätze im Süden Untergriesbachs (Bebauungspläne Untergriesbach Süd, Süd II und Landwirtschaftsschule) liegen zwar von Süden aus betrachtet in exponierter Lage, sie stellen jedoch durch eine Bebauung keine Auswirkungen auf den Marktplatz dar zumal die Gebäude von dort aus nicht einsehbar sind und somit das Ensemble nicht durch die Dachdeckung beeinträchtigt wird.

Dachpfannen in der Farbe Anthrazit sind in allen neuen Baugebieten des Marktes zulässig und stellen somit keine Ausnahme mehr im Ortsbild dar.

#### **B. Baufenster**

Aufgrund des vorgegebenen Baufensters des Bebauungsplanes Untergriesbach-Süd ist eine optimale Grundstücksnutzung in Richtung Süden nur sehr eingeschränkt möglich. Eine Erweiterung des Baufensters in Richtung Süden würde außerdem die Möglichkeit bieten das Bestandsgebäude zu erhalten und als Nebengebäude zu nutzen.

#### **Begründung:**

Die Anordnung des Wohnhauses weiter im Süden vermeidet eine zu ausgeprägte Bebauung entlang der Dr. Schindler Straße. Zudem ist die Bebauung auf den Nachbargrundstücken der Flur Nummern 10/1 und 68/1 ebenfalls weiter nach Süden vorgerückt. Die Änderung der Baugrenze würde eine Linie mit dem dortigen Bestand ergeben und wäre städtebaulich von Vorteil. Außerdem wäre dadurch eine erkennbare Verbindung zwischen Plangebiet und angrenzendem Innenbereich zu schaffen.

#### **C. Geltungsbereich des Bebauungsplanes Untergriesbach-Süd**

Die Erweiterung des Geltungsbereiches innerhalb der Parzellen 5,6,7,8,9 im Süden um 10 Meter zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze.

#### **Begründung:**

Die festgesetzte Ortsrandeingrünung kann durch die Erweiterung des Geltungsbereichs in voller Breite eingehalten werden. Der Grüngürtel entlang der Parzellen 5-9 schließt somit die Lücke bzw. bildet den Übergang von bestehender Bebauung zur Planbebauung.

## **2. Art der Änderung**

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird in Pkt. 0.3.B festgesetzt, dass als Dachform zusätzlich ein Walmdach zugelassen wird sowie die Farbe der Dachdeckung in Anthrazit. Die Ausdehnung des Baufensters der Parzelle 6 laut der eingetragenen Baugrenzen sowie die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Parzellen 5 bis einschließlich 9.

## **3. Auswirkung**

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt.

Entsprechend § 13 BauGB, Absatz 1 kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren durchgeführt werden.

## **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Art der Planung, mit entsprechenden Festsetzungen in Betracht auf die o.g. Änderung ergibt, dass kein Ausgleichsbedarf entsteht. Das Maß der baulichen Nutzung (GFZ) wird durch diese Änderung nicht berührt. Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt. Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung wird entsprechend BauGB § 13, Abs. 3 verzichtet.

Bebauungsplan Untergriesbach–Süd, Deckblatt Nr. 2  
der Marktgemeinde Untergriesbach

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1. Änderungs- und Billigungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 26.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Untergriesbach–Süd – Deckblatt 2 beschlossen und den vorgelegten Deckblattentwurf vom 17. Oktober 2016 gebilligt.

**2. Ortsübliche Bekanntmachung**

Der Änderungs- und Billigungsbeschluss wurde am 05.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

**3. Bürger- und Fachstellenbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB hat für den Entwurf des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplan „Untergriesbach–Süd“, vom 13.12.2016 bis zum 15.01.2017 stattgefunden. Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 13 Abs.2 Ziff. 3 BauGB hat für den Bebauungsplan „Untergriesbach–Süd“, Deckblatt 2 in der Zeit vom 06.12.2016 bis zum 15.01.2017 stattgefunden.


**4. Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat am 30.01.2017 das Deckblatt Nr. 2 zur Änderung des Bebauungsplanes „Untergriesbach–Süd“ gemäß § 10 BauGB in der Endausfertigung vom 23.01.2017 als Satzung beschlossen.

**5. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 30.01.2017 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 13.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntgabe tritt das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Untergriesbach–Süd“ in Kraft.

Untergriesbach, **13. Feb. 2017** .....

  
.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan „Untergriesbach–Süd“ Deckblatt Nr. 2, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Bebauungsplan Untergriesbach – Süd, Deckblatt Nr. 2

der Marktgemeinde Untergriesbach

Planausschnitt M = 1 : 1000

Eintragung der Baufenster

Erweiterung des Geltungsbereiches nach Süden um 10 m

