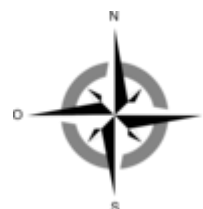




# MARKT UNTERGRIESBACH

## BEBAUUNGSPLAN UNTERGRIESBACH-WA SÜDLICHER MARKT II DECKBLATT NR. 1

Gemeinde: **Markt Untergriesbach**  
Landkreis: **Passau**  
Regierungsbezirk: **Niederbayern**



### Präambel:

Der Markt Untergriesbach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) diesen Bebauungsplan, Deckblatt Nr. 1, als Satzung.

Entwurf vom: 20. Februar 2017  
Änderung vom 08. Januar 2019  
Endausfertigung vom: 17. April 2019

Entwurfsverfasser: **MARKT UNTERGRIESBACH**  
Bauamt  
Markplatz 24  
94107 Untergriesbach  
Tel.: 08593 / 9009-18  
Fax: 08593 / 9009-30  
[hans-peter.lang@untergriesbach.com](mailto:hans-peter.lang@untergriesbach.com)  
[www.untergriesbach.de](http://www.untergriesbach.de)

.....  
Unterschrift  
Markt Untergriesbach  
vertreten durch den  
1. Bürgermeister Hermann Duschl

# **Bebauungsplan Untergriesbach-WA Südlicher Markt II, Deckblatt Nr. 1**

## **der Marktgemeinde Untergriesbach**

---

**Entwurf vom 20.02.2017**

**Änderung vom 08.01.2019**

**Endausfertigung vom 17.04.2019**

### **1. Anlass zur Änderung:**

Bei den ersten Baugenehmigungen oder Freistellungen im Bebauungsplan „Untergriesbach – WA südlicher Markt II“ wurde bemerkt, dass einige Festsetzungen fehlerhaft sind oder nicht festgesetzt wurden, diese müssen geändert oder ergänzt werden.

Die Baugrenzen werden bei Parzelle 1 – 12 parallel zur Grundstücksgrenze angeglichen, da diese im BB-Plan unterschiedlich dargestellt sind.

Da das Baugebiet in einer südlichen Hanglage ist, werden Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Bei den Haustypen sind die Wandhöhen vertauscht worden und bei der Dachform der Garagen und Nebengebäuden wird ein Flachdach zugelassen. Des Weiteren werden bei den Haustypen die Vollgeschosse, Dachneigung bei den Pultdächern und bei der Dachdeckung nachjustiert.

### **2. Art der Änderung:**

Bei den textlichen Festsetzungen wird folgendes geändert und ergänzt, dass für das gesamte Plangebiet gilt.

#### **1.1 Gestaltung der Baulichen Anlage**

##### **1.1.2 - wird geändert:**

Die Gebäude sind so zu planen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen bei geneigtem Gelände gemessen ab Urgelände maximal zulässig sind:

- Bergseits maximal 150 cm
- Talseits maximal 150 cm

##### **1.1.1 a - wird geändert**

###### **Beim Gebäudetyp Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**

- Wandhöhe - Bergseits ab natürlichen Gelände maximal 4,50 m
- Wandhöhe Talseits ab natürlichen Gelände maximal 6,70 m
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei Vollgeschossen festgelegt
- Dachneigung Pultdach: 5-24 Grad
- Dachdeckung: zusätzlich Blechdacheindeckung (blendfrei)

# **Bebauungsplan Untergriesbach-WA Südlicher Markt II, Deckblatt Nr. 1 der Marktgemeinde Untergriesbach**

---

## 1.1.1 b – wird geändert

### Beim Gebäudetyp Erdgeschoss und 1. Obergeschoss als Höchstgrenze

- Wandhöhe - ab natürlicher Geländeoberfläche maximal 6,70 m
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei Vollgeschossen festgelegt
- Dachneigung Pultdach: 5-24 Grad
- Dachdeckung: zusätzlich Blechdacheindeckung (blendfrei)

### Beim Gebäudetyp Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

- Wandhöhe - ab natürlicher Geländeoberfläche maximal 4,50 m
- Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. zwei Vollgeschossen festgelegt
- Dachneigung Pultdach: 5-24 Grad
- Dachdeckung: zusätzlich Blechdacheindeckung (blendfrei)

## **1.2 Garagen und Nebengebäude**

- Bei der Festsetzung Garage und Nebengebäude wird noch ergänzt, dass auch Flachdächer bei Garagen und Nebengebäude zulässig sind.

## **3. Auswirkungen:**

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.

Nach Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Entsprechend der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise (Leitfaden der Eingriffsregelung) ist bei entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen keine zusätzliche Ausgleichsfläche erforderlich.

Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung wird entsprechend BauGB § 13, Abs. 3 verzichtet.

## **VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungs- und Billigungsbeschluss:**

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat in der Sitzung am 20.02.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“ durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen und den vorgelegten Deckblattentwurf vom 20.02.2017 gebilligt. Nach einigen notwendigen Änderungen hat der Marktgemeinderat Untergriesbach in der Sitzung am 04.09.2017 den vorgelegten Deckblattentwurf erneut gebilligt und erneut zur frühzeitigen Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung freigegeben.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Frühzeitige Bürger- und Fachstellenbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Deckblattes Nr. 1 Bebauungsplan „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“, hat in der Zeit vom 02.11.2017 bis 01.12.2017 stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“, Deckblatt Nr. 1 hat in der Zeit vom 24.10.2017 bis 01.12.2017 stattgefunden.

### **3. Beschluss zu Einwendungen und Anregungen**

Die Einwendungen und Anregungen der Bürger und der Fachstellen wurden mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 04.12.2017 behandelt und (*fälschlicherweise*) als Satzung beschlossen.

### **4. Bürger- und Fachstellenbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Deckblattes Nr. 1 Bebauungsplan „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“, hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“, Deckblatt Nr. 1 hat in der Zeit vom 25.02.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

### **5. Beschluss zu Einwendungen und Anregungen**

Die Einwendungen und Anregungen der Bürger und der Fachstellen wurden mit Beschluss des Marktgemeinderates Untergriesbach vom 17.04.2019 behandelt und der Satzungsbeschluss vom 04.12.2017 wurde aufgehoben.

### **6. Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Untergriesbach hat am 17.04.2019 das Deckblatt Nr. 1 zur Änderung des Bebauungsplanes „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“ gemäß § 10 BauGB in der Endausfertigung vom 17.04.2019 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, .....

- Siegel -

.....  
Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

# **Bebauungsplan Untergriesbach-WA Südlicher Markt II, Deckblatt Nr. 1**

## **der Marktgemeinde Untergriesbach**

---

### **7. Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 17.04.2019 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“ in Kraft.

Untergriesbach, .....

- Siegel -

.....

Hermann Duschl, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan „Untergriesbach-WA Südlicher Markt II“, Deckblatt Nr. 1, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Untergriesbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.