

Bebauungsplan  
Ebenäcker



Änderung Deckblatt Nr. 27 im  
vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

---

Markt Wegscheid  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk Niederbayern

---

Endfertigung vom 21.03.2024  
Erstellt durch  
Architekturstudio Schindler, Wegscheid

Entwurfsverfasser:  
Architekturstudio Schindler  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler  
Marktstraße 3, 94110 Wegscheid  
08592/9395515  
[info@architekturstudio-schindler.de](mailto:info@architekturstudio-schindler.de)

Markt Wegscheid  
Vertreten durch den 1. Bürgermeister Christian Escherich

12. Nov. 2024

(Datum und Unterschrift)

Christian Escherich  
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke zum Deckblatt Nr. 27 zur Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“



1. Der Marktgemeinderat Wegscheid hat in der Sitzung vom 11.04.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans „Ebenäcker“ durch Deckblatt Nr. 27 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 27 zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ in der Fassung vom 21.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.04.2024 bis 13.06.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ in der Fassung vom 21.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2024 bis 13.06.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 22.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).
4. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 12.09.2024 den Bebauungsplan „Ebenäcker“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.03.2024 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 12. Nov. 2024  
Markt Wegscheid

  
(Siegel)  


.....  
Christian Escherich, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Wegscheid, den 12. Nov. 2024  
Markt Wegscheid

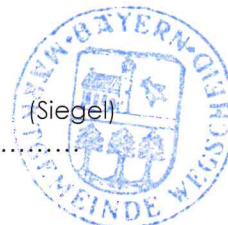
  
(Siegel)  


.....  
Christian Escherich, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Ebenäcker“ wurde am 13. Nov. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wegscheid, den 13. Dez. 2024



(Siegel)  


.....  
Christian Escherich, 1. Bürgermeister

## TEIL A - Begründung und Erläuterung

### 1. Anlass zur Änderung

Der Markt Wegscheid hat im südöstlichen Ortsbereich den Bebauungsplan Ebenäcker mit der Feststellung von verschiedenen genutzten Flächen festgesetzt. Das Flurstück 359 ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau-NVO festgesetzt.

In diesem Ortsbereich wurden bereits alle Flurstücke, seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1973, bebaut.

Das Gebiet wird über die Ortsstraße „Waldweg“ erschlossen, welche an die Hauptstraße „Marktstraße“ anbindet.

Die gesamte Fläche des Flurstückes 259 ist in Privatbesitz. Das aktuelle Wohnhaus soll, bis auf den Keller, abgerissen werden und mit einem eingeschossigen Neubau auf den bestehenden Keller ersetzt werden. Als Dachform ist ein flach geneigtes Walm- oder Satteldach geplant, das den eingeschossigen Bau als Bungalow am besten abrundet. Zudem soll der Dachüberstand auf 90 cm vergrößert werden.

Aktuell zulässig sind nur Satteldächer mit 22 bis 28 Grad Dachneigung und einem Dachüberstand von 0,30 bis 0,60 cm.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung

### 2. Auswirkungen

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

Damit die Planungsziele gefestigt und abgesichert werden, müssen somit mit dem Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 27 zulässige Nutzungen festgesetzt werden.

Auswirkungen rechtlicher Art sind nicht zu erkennen.

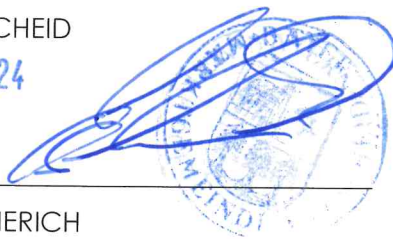
Im Zuge des Verfahrens werden die zuständigen Träger öffentlicher Belange ihre Bedenken und Anregungen vortragen.

### 3. Begründung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ebenäcker bestehen bereits mehrere unterschiedliche Dachformen, unter anderem auch Walmdächer und Krüppelwalmdächer. Direkt angrenzend nach Westen entsteht ein dreigeschossiger Neubau mit Flachdach, der ein Gebäude mit Walmdach ergänzt. Das gesamte Gebiet ist geprägt durch unterschiedlichste Dachformen, Gebäudehöhen, Dachbeläge und Ausführungen von Dachüberständen von keinem bis zu über einem Meter. Demzufolge stellt ein mit 15 Grad flach geneigtes Walm- oder Satteldach mit 90 cm breitem Dachüberstand keinen Fremdkörper dar, sondern fügt sich gut in das heterogene Umfeld ein.

MARKT WEGSCHEID

12. Nov. 2024

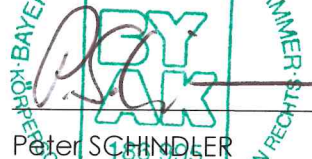


Christian ESCHERICH

1. Bürgermeister

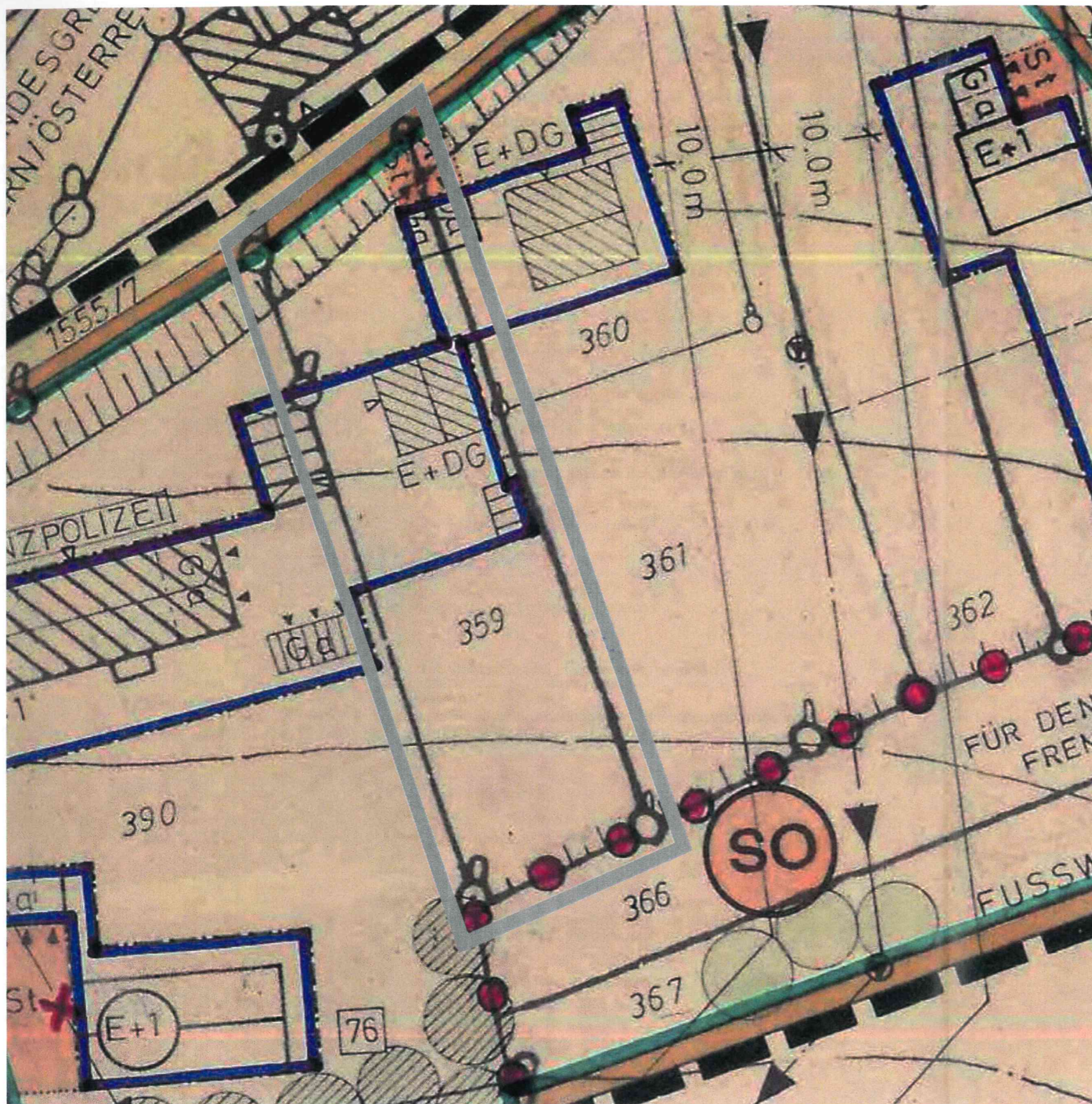
ARCHITEKTURSTUDIO SCHINDLER

ARCHITEKT



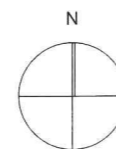
Peter SCHINDLER

Planer



M 1:500

0 m 100 m



**BEBAUUNGSPLAN EBENÄCKER**  
**ÄNDERUNG DECKBLATT NR. 27**  
 ENDFERTIGUNG VOM 21.03.2024

Architekturstudio  
 SCHINDLER  
 Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

**A) Änderung von Textlichen Festsetzungen:**

Die geänderten textlichen Festsetzungen gelten nur für den dargestellten Bereich des Bebauungsplandeckblatts. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten weiterhin.

- 0. 6. 9. Dachform:** vorherige Festsetzung: Satteldächer mit 22 bis 28° Dachneigung zulässig  
 künftig zulässige Dachform: Sattel- und Walmdächer mit 15 bis 28° Dachneigung  
 Traufe: Überstand maximal 0,90 m zulässig

**B) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen**

**1. Grenzen**



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 27

**2. Art der baulichen Nutzung**



2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

**3. Maß der baulichen Nutzung**

E + DG

3.1 Bestehende Gebäude (mit entsprechender Geschosshöhe E + DG) zulässig zum Ausbau für E + 1 als Höchstgrenze

für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen.

GRZ = 0,4 GFZ = 0,7

**4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien**



4.1 Baugrenze, Grenze des bebaubaren Bereichs

**5. Verkehrsflächen**



5.1 Gehsteige und öffentliche Verkehrsflächen



5.2 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

**6. Sonstige Planzeichen**

123/1



6.1 Flurnummer

6.2 bestehende Gebäude

**7. Sonstige Festsetzungen**



7.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



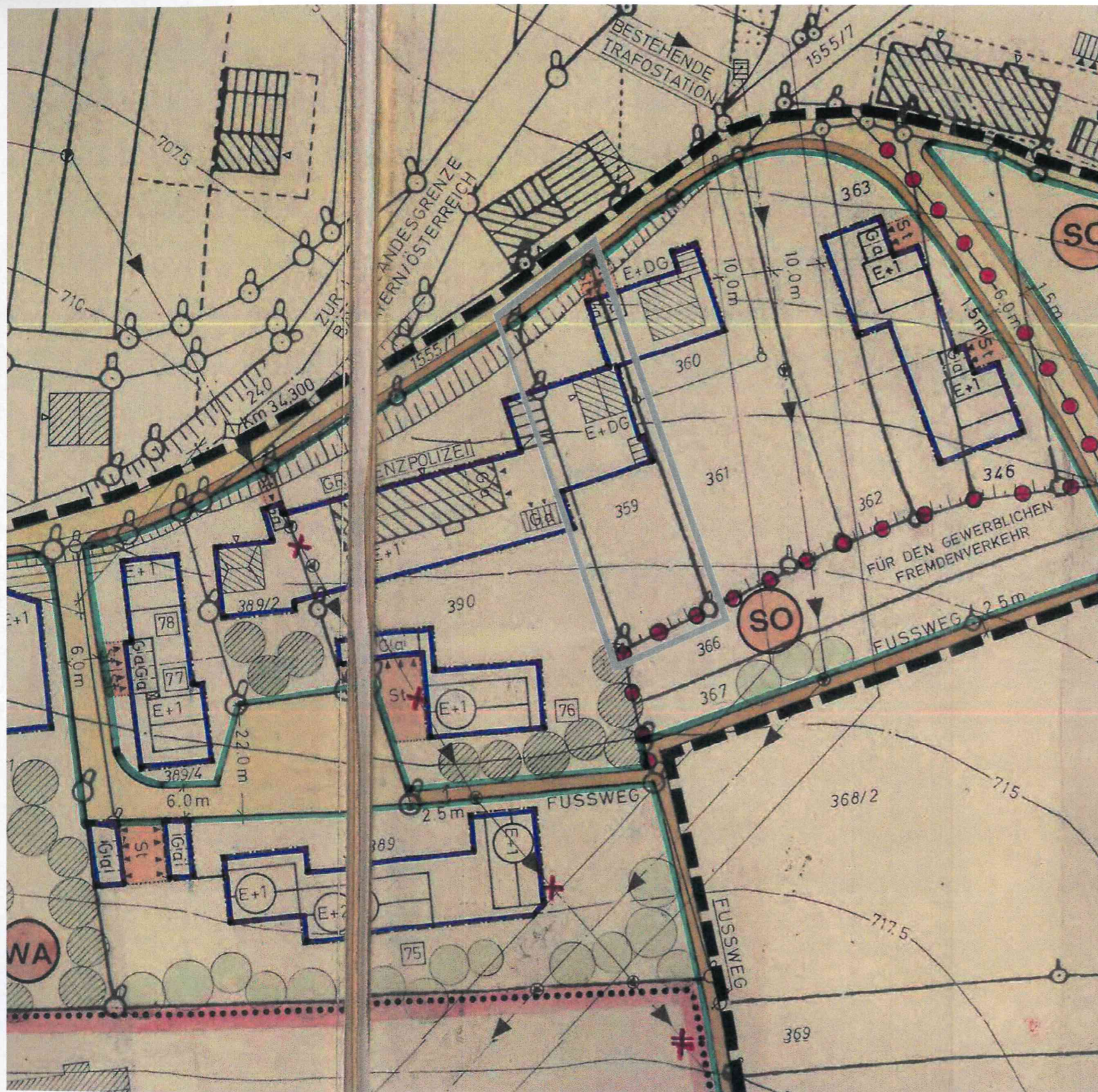
7.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

12. Nov. 2024

Markt Walschitz

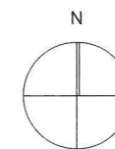
Christian Escherich  
 1. Bürgermeister





M 1:1000

0 m 200 m



# BEBAUUNGSPLAN EBENÄCKER ÄNDERUNG DECKBLATT NR. 27 ENDFERTIGUNG VOM 21.03.2024

Architekturstudio  
SCHINDLER  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt Peter Schindler

## A) Änderung von Textlichen Festsetzungen:

Die geänderten textlichen Festsetzungen gelten nur für den dargestellten Bereich des Bebauungsplandeckblatts. Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans gelten weiterhin.

0. 6. 9. Dachform: vorherige Festsetzung: Satteldächer mit 22 bis 28° Dachneigung zulässig  
künftig zulässige Dachform: Sattel- und Walmdächer mit 15 bis 28° Dachneigung  
Traufe: Überstand maximal 0,90 m zulässig

## B) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

### 1. Grenzen



- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Deckblatts Nr. 27

### 2. Art der baulichen Nutzung



2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)

### 3. Maß der baulichen Nutzung

E + DG

3.1 Bestehende Gebäude (mit entsprechender Geschosshöhe E + DG) zulässig zum Ausbau für E + 1 als Höchstgrenze

für a) und b) darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht übersteigen.

GRZ = 0,4 GFZ = 0,7

### 4. Bauweise, Baugrenzen und Baulinien



4.1 Baugrenze, Grenze des bebaubaren Bereichs

### 5. Verkehrsflächen



5.1 Gehsteige und öffentliche Verkehrsflächen



5.2 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

### 6. Sonstige Planzeichen

123/1



6.1 Flurnummer

6.2 bestehende Gebäude

### 7. Sonstige Festsetzungen



7.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



7.2 Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

12. Nov. 2024

Markt Wasserleiden

Christian Escherich  
1. Bürgermeister

