

3. Änderungssatzung

zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Wildenranna“ des Marktes Wegscheid



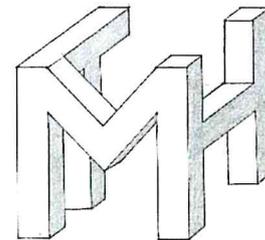
Markt Wegscheid
Landkreis Passau

Endfertigung

07.03.2024

Entwurfverfasser:

Ingenieurbüro Moser
Dipl.Ing.(FH) Thomas Moser
Hochwurzweg 29
94110 Wegscheid
Tel.: 08592/935284
ib.moser.thomas@gmail.com



3. Änderungssatzung

zur Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“

Für die Flurnummer 141 der Gemarkung Wildenranna wird sowohl die Dachform und die Dachneigung geändert, als auch das Verhältnis Länge zu Breite des Bauwerks und die Bauweise.

Gemeinde : Wegscheid
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Anlagen:

- Änderung der textlichen Festsetzung
- Verfahrensvermerke
- Begründung
- Lageplan
- Entwurf vom Bauvorhaben (Eingabeplan Vorentwurf)
- Flächenberechnung für Einteilung in oberirdische Geschosse

Wegscheid

12. März 2024

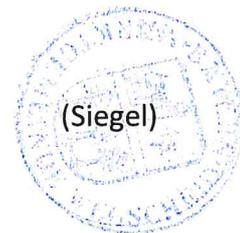
....., den.....

(Markt Wegscheid)

I. v. Hans Fenzl

.....
(~~Escherich Christian, 1. Bürgermeister~~)

Hans Fenzl
2. Bürgermeister



3. Änderungssatzung

zur Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“

Für die Flurnummer 141 der Gemarkung Wildenranna wird sowohl die Dachform und die Dachneigung geändert, als auch das Verhältnis Länge zu Breite des Bauwerks und die Bauweise.

Änderungen der textlichen Festsetzungen für die Flurnummer 141

Zulässig nach Punkt 2. Dachform und Dachneigung, Bauweise, Verhältnis Länge zu Breite,

2. Zulässig für Gebäude, bei Gefälle größer 1,50m, sind:

	Aktuelle Satzung	Neue Satzung
Dachform	Satteldach	Satteldach , Flachdach für UG2, Pultdach für Nebengebäude
Dachneigung	25° - 30°	15° - 30° , 0 – 3 Grad für UG2, 3 – 15Grad für Nebengebäude
Verhältnis Länge zu Breite	1,5-1,3 : 1	2,2-1,3 : 1
Bauweise	UG + EG	UG + 2 Vollgeschosse

unterirdische Stromkabel:

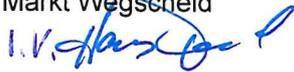
Schutzonenbereich bei Aufgrabungen: je 0,5 m rechts und links zur Leitungssachse
Pflanzabstand für Bäume und tiefwurzelnde Sträucher: 2,5 m zur Trassenachse

Die weiteren textlichen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung bleiben unberührt.

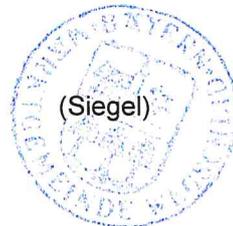
Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 02.02.2023, TOP 3, gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wildenranna des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 3. Änderungssatzung in der Fassung vom 10.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2023 bis 24.04.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der 3. Änderungssatzung in der Fassung vom 10.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.03.2023 bis 24.04.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der 3. Änderungssatzung in der Fassung vom 10.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und Satz 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 07.02.2024 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der 3. Änderungssatzung in der Fassung vom 10.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.01.2024 bis 07.02.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.03.2024, TOP 3, die 3. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wildenranna des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) in der Fassung vom 07.03.2024 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 12. März 2024
Markt Wegscheid



Hans Fenzl
2. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Wegscheid, den 12. März 2024
Markt Wegscheid



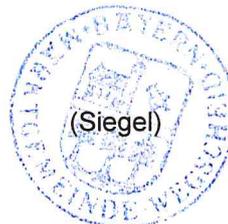
Hans Fenzl
2. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderungssatzung wurde am 13. März 2024 gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderungssatzung 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. Die 3. Änderungssatzung 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 17. April 2024
Markt Wegscheid


Christian Escherich
1. Bürgermeister



Änderung der Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“ durch 3. Satzungsänderung

Für die Flurnummer 141 der Gemarkung Wildenranna wird sowohl die Dachform und die Dachneigung geändert, als auch das Verhältnis Länge zu Breite des Bauwerks und die Bauweise.

Begründung

1. Anlass

Die Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“ ist seit dem 12.10.1993 rechtskräftig.

Der Markt Wegscheid hat in der Sitzung am 02.02.2023 beschlossen, dass für die Flurnummer 141 der Satzung „Wildenranna“ sowohl die Dachform und die Dachneigung, als auch das Verhältnis Länge zu Breite des Bauwerks und die Bauweise geändert wird.

Details für die Flurnummer 141

- Die Dachform, anstatt nur Satteldächer, nun auch Flachdach für UG2 und Pultdach für Nebengebäude
- Dachneigung von 25° - 30° auf 15° - 30 ° geändert, sowie 0-3Grad für UG2 und 3-15Grad für Nebengebäude
- Verhältnis Länge zu Breite geändert von 1,3-1,5:1 zu 1,3-2,2:1
- Bauweise von UG+EG geändert auf UG + 2 Vollgeschosse

2. Umfang

Die textliche Festsetzung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“ wird in Bezug auf Flurnummer 141, die Dachform , die Dachneigung , das Verhältnis Länge zu Breite und die Bauweise angepasst.

Die weiteren textlichen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung bleiben unberührt.

3. Ziele und Zwecke

Mit Änderung der Satzung soll der Umbau eines Wohnhauses ermöglicht werden. Im UG befindet sich die Wohnung der Großmutter des Bauherrn. Im Erdgeschoss die der Eltern. Im DG soll nun die bestehende Dachgeschosswohnung, welche momentan vom Bauherrn und seiner Lebensgefährtin bewohnt wird, etwas vergrößert werden. Platz für eine kleine Familie soll erschaffen werden. Mit dem kleinen Keller(UG2) , ist das bestehende Wohngebäude somit bereits vierstöckig (siehe hierzu auch Ansicht West des Vorentwurfs des Eingabepplans). Zusätzlich sollte neben der Garmerstrasse ein Nebengebäude/Garage oder Carport für die Unterbringung der Pkw's errichtet werden.

Um das geplante Wohngebäude so niedrig wie möglich zu halten, soll ein Satteldach mit geringer Dachneigung zur Ausführung kommen. Beim Nebengebäude ist ein Pultdach geplant.

Das geplante Gebäude bleibt in seiner größten Länge und in seiner größten Breite unverändert. Das Verhältnis von Länge und Breite des Gebäudes beträgt somit weiterhin 2,16.

Die Anzahl der Ebenen des Gebäudes verändert sich ebenfalls nicht. Die Wandhöhen ändern sich variabel. Hierzu wird auf die Ansicht Ost des Vorentwurfs verwiesen. Fotos des Bestandsgebäudes sind ebenfalls im Eingabepplan informativ dargestellt worden. Das vorhandene UG ragt im Mittel weniger als 1,40m aus dem Gelände heraus und ist somit ein Kellergeschoss. Das bestehende UG2 ist kaum sichtbar und ist vom Wohnhaus aus nicht zugänglich. Die Errichtung dieses zusätzlichen Raumes war dem Gelände und den Abmessungen des Baugrundes geschuldet.

Ein ähnlich hohes Wohnhaus wurde 2021 gleich gegenüber auf Flurnummer 94, Garmerstrasse 11 errichtet. (3 Vollgeschosse). Ebenso auf Flurnummer 95, Garmerstrasse 13 (4 Geschosse + Dachboden). Um die Wandhöhe zu vermindern wurde das DG südseitig soweit möglich zurückgesetzt und eine Terrasse geplant. Eine Abtreppe durch Terrasse im DG, Balkon im EG, Flachdachterrasse im UG wurde angestrebt. Zusätzlich (siehe hierzu Ansicht Ost und West) soll am UG und UG2 ost- und westseitig etwas aufgefüllt werden, zumindest soweit es das Baugrundstück erlaubt (weiß-strichliert dargestellt). Um die Wandhöhe noch etwas zu reduzieren ist auf Holzständerbauweise im DG umgestellt worden. Hier kann aus statischer Hinsicht auf einen Ringanker (Funktion übernimmt die zukünftige Fusspfette) verzichtet werden. Ausserdem wurde in der Planung versucht der großen Gebäudelänge durch zwei längsseitige Zwerchgiebel entgegenzuwirken. Durch Ausführung einer Holzfassade im DG, soll ebenso eine optische Abgrenzung in seiner Höhe erzielt werden. Das Gebäude ist von der Öffentlichkeit größtenteils nur von der Nirdseite her sichtbar.

Das Bauvorhaben befindet sich außerhalb des Ensemble Wildenranna.
Den benötigten Abstandsflächenübernahmen werden durch die jeweiligen Nachbarn zugestimmt.
Das geplante Garagengebäude neben der GarmerStr. soll Platz für 3 Pkws schaffen. Bisher kann nur eines der vier Autos untergestellt werden.

4. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung der Ortsabrundungssatzung werden die Grundzüge der Bauleitplanung berührt. Es ist deshalb eine Satzungsänderung durchzuführen.

Durch die Satzungsänderung wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht beeinflusst, dass hierfür ausnahmsweise von der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abgesehen werden kann.

Für den Menschen stellt das Gebiet Wohnbauland dar. Mit der Satzungsänderung verändert sich der Gebietscharakter nicht. Es entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber der Ursprungssatzung.

Die geplante Satzungsänderung führt bei keinem der Schutzgüter zu nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber der Ursprungssatzung.

Zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zu Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen sind demnach nicht erforderlich.

5. Erschließung

Die vorhandenen Anschlüsse werden für das neue Dachgeschoss übernommen/verlängert. Die Erschließung ist dadurch gesichert. Die Erschließung ändert sich somit nicht.

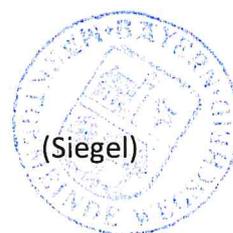
Wegscheid

12. März 2024

....., den.....

(Markt Wegscheid)

i.V. 



(Siegel)

.....
~~(Escherich Christian, 1. Bürgermeister)~~

Hans Fenzl
2. Bürgermeister

Einteilung Kellergeschoss gem. Eingabeplan Vorentwurf

gem.Art2.Abs.7 BayBO :

OK FFB ein Geschoss darüber	bei	0.00
OK Decke über Geschoss	bei	- 0.12 m

Maß / Höhe , welche über der Geländeoberfläche (Urgelände) hinausragt :
siehe hierzu Ansichten des Eingabeplans :

Gesamtlänge des Gebäudes : rundherum : 2x13,24m+2x9,615m=	45,71 m	Höhe i.M.
Länge 1 : Ostseite :	13,24 m	1,92 m
Länge 2 : Südseite (voll sichtbar) von -2.42 bis -0.12 = 2.30m	9,62 m	2,30 m
Länge 3 : Westseite	13,24 m	1,24 m
Länge 4 : Nordseite (voll hinterfüllt)	9,62 m	;0.00 m
Kontrolle Gesamtlänge :	45,71 m	in.O.!

Berechnung welche Höhe im Mittel die Deckenoberkante über dem Gelände liegt :

Fläche 1 : Fläche digital in den Ansichten überprüft !	25,48 m ²
Fläche 2 :	22,11 m ²
Fläche 3 : Fläche digital in den Ansichten überprüft !	16,38 m ²
Fläche 4 :	- m ²
Fläche zwischen OK Decke bis OK Gelände rundherum :	63,97 m ²

Höhe im Mittel : 1,3995734 m

----> 1,399 < 1,400m !!!!

'-----> **Geschoss ist kein oberirdisches Geschoss !**

'-----> **Geschoss ist UG1 !**



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Wilshofen an der Donau - Außenstelle Passau -

Giselastraße 14
94032 Passau

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000
zur Bauvorlage nach § 7 Abs. 1 BauVorIV
Erstellt am 09.01.2023

Flurstück: 141
Gemarkung: Wildenranna

Gemeinde: Markt Wegscheid
Landkreis: Passau
Bezirk: Niederbayern

5391737



32849/41

5391577

Maßstab 1:1000 Meter

Ansicht Süd

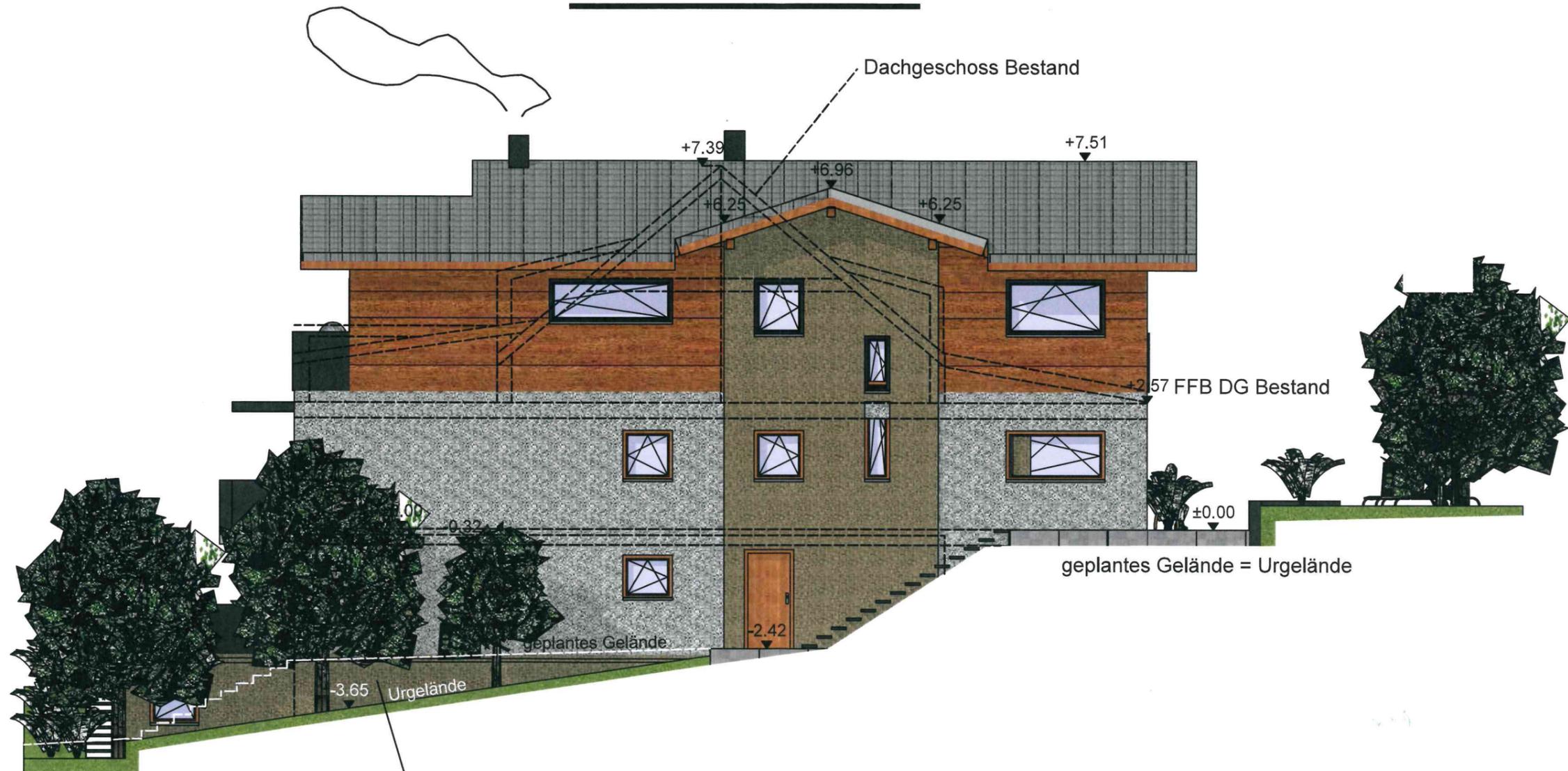


Ansicht Nord



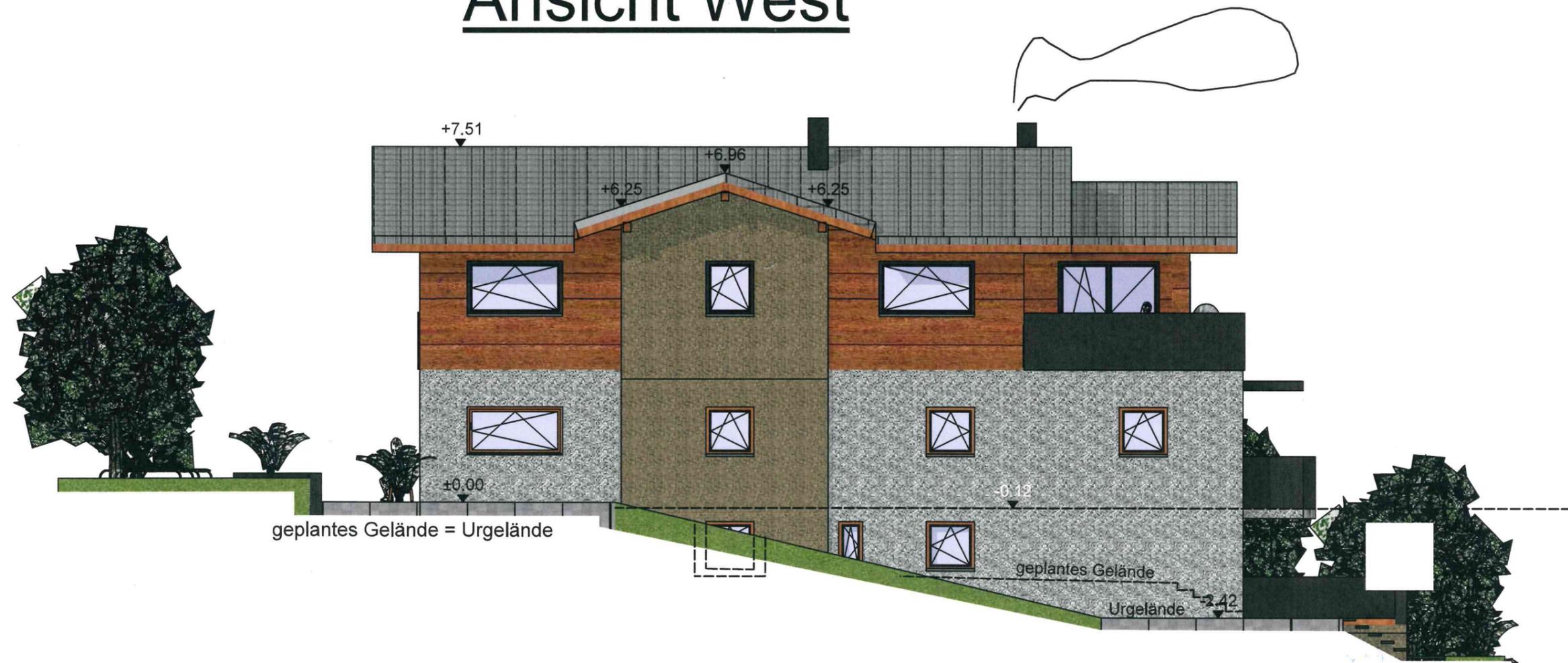
geplantes Gelände = Urgelände

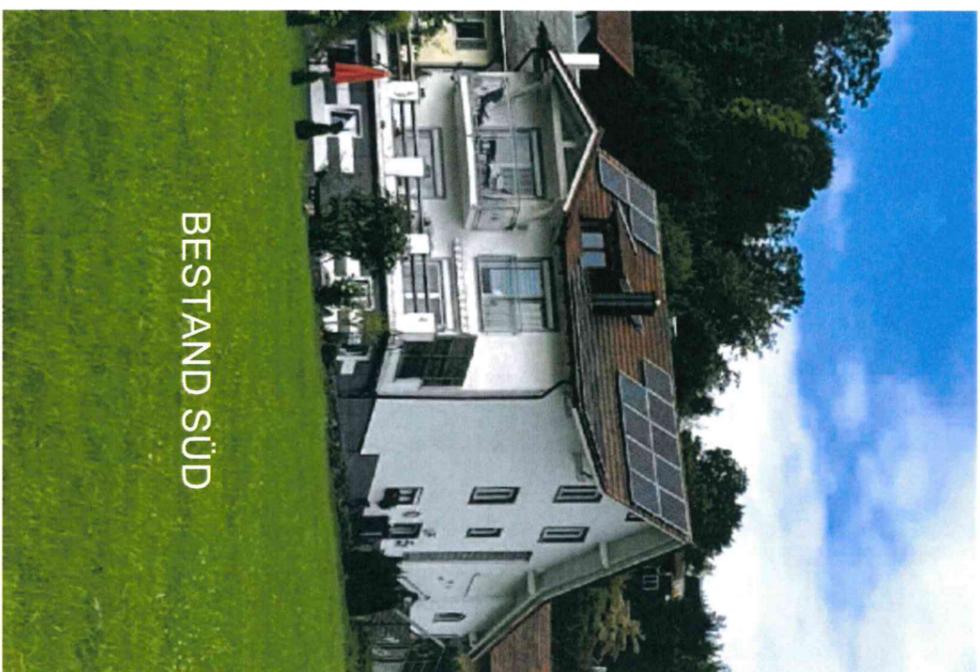
Ansicht Ost



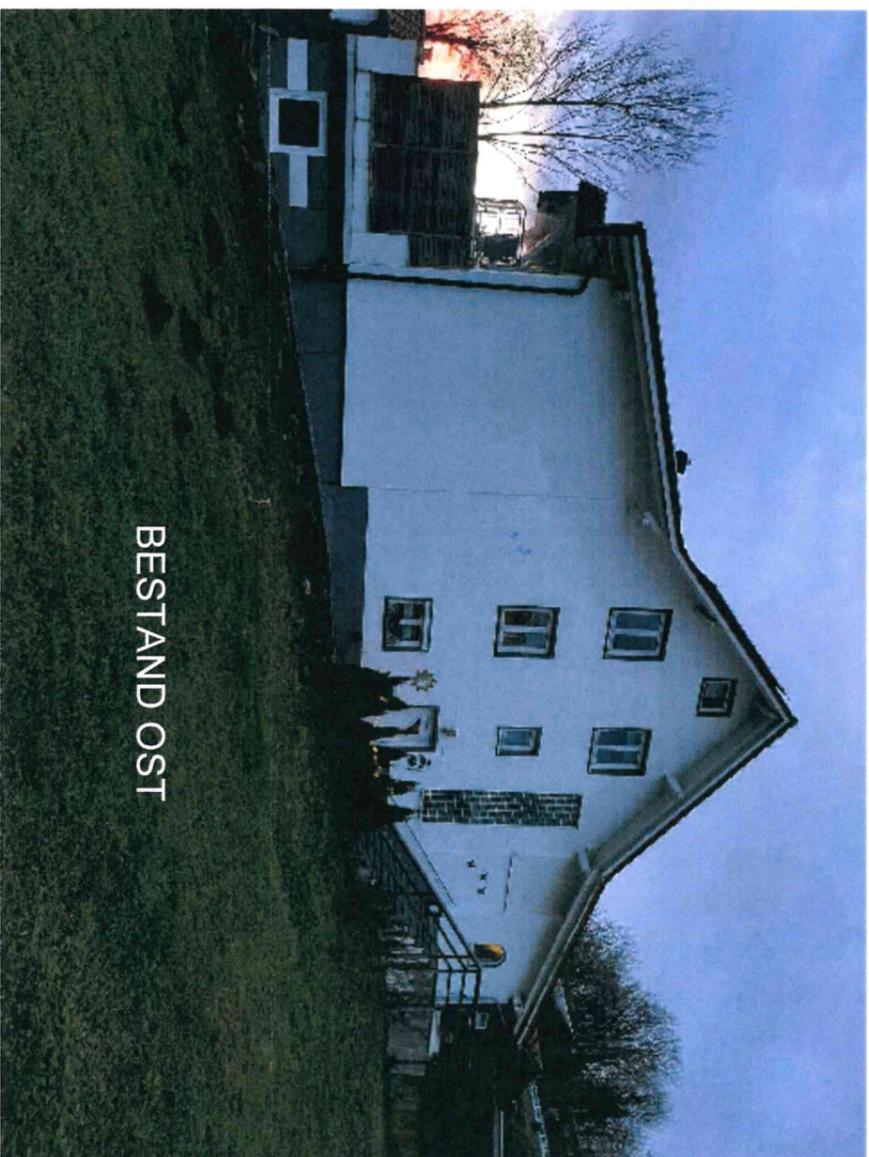
Um im Endzustand die geplante Gebäudehöhe etwas zu reduzieren, soll im Bereich des zweiten Untergeschosses aufgeschüttet werden !

Ansicht West





BESTAND SÜD



BESTAND OST