

2. Änderungssatzung

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



Markt Wegscheid
Landkreis Passau

Entwurfsausfertigung

Entwurfsverfasser : Stoiber Georg
Wegscheid, den 09.03.2018

Planerstellung	E.H.	09.03.2018
1.Änderung		
2.Änderung		
Endausfertigung	E.H.	

**Planungsbüro
Stoiber**

• Stoiber Georg
• Burgstallstraße 27
• 94110 Wegscheid/Wildenranna
• Tel.: 0160/94629363
• georg-stoiber@web.de

• Bauplanung
• Bauberatung

2. Änderungssatzung

zur Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“

Für die Flurnummer 274 der Gemarkung Wildenranna wird die Dachform und die Dachneigung geändert.

Gemeinde : Wegscheid
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Anlagen:

- Änderung der textlichen Festsetzung
- Verfahrensvermerke
- Begründung
- Lageplan
- Entwurf vom Bauvorhaben (3D Bild)

....., den.....
(Markt Wegscheid)

(Siegel)

.....
(Lamperstorfer, 1. Bürgermeister)

2. Änderungssatzung

zur Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“

Für die Flurnummer 274 der Gemarkung Wildenranna wird die Dachform und Dachneigung geändert.

Änderungen der textlichen Festsetzungen für die Flurnummer 274

Zulässig nach Punkt 2. und 3. Dachform und Dachneigung

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

	Aktuelle Satzung	Neue Satzung
Dachform	Satteldach	Satteldach und Walmdach
Dachneigung	25° - 30°	17° - 30°

3. Zulässig für Gebäude, bei Gefälle kleiner 1,50m, sind:

	Aktuelle Satzung	Neue Satzung
Dachform	Satteldach	Satteldach und Walmdach
Dachneigung	25° - 30°	17° - 30°

Die weiteren textlichen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung bleiben unberührt.

Verfahrensvermerke zur 2. Änderungssatzung der OAS „Wildenranna“

Der Marktgemeinderat hat am 11.4.18, TOP 8, die Durchführung des Verfahrens zum Erlass der 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wildenranna des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) beschlossen. Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) für den Entwurf der 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen 274 des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wildenranna des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) vom _____ wurde in der Zeit vom _____ bis _____ durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr.3 und Satz 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf der 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wildenranna des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) vom _____ fand ebenfalls bis _____ statt.

Der Marktgemeinderat hat am _____, _____, die 2. Änderungssatzung zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wildenranna des Marktes Wegscheid (Einbeziehungssatzung) in der Fassung vom _____ beschlossen.

Wegscheid, _____
Markt Wegscheid

(Siegel)

Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am _____ ortsüblich durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel bekannt gemacht worden. Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Am _____ wurde die Bekanntmachung wieder abgenommen. Bezüglich der Wirksamkeitsvoraussetzungen der Satzung, insbesondere wegen der Beachtlichkeit der Verletzung von Verfahrens- Formschriften und von Mängeln der Abwägung, wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Wegscheid, _____
Markt Wegscheid

(Siegel)

Josef Lamperstorfer
1. Bürgermeister

Änderung der Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“ durch 2. Satzungsänderung

Für die Flurnummer 274 der Gemarkung Wildenranna werden Dachform und Dachneigung geändert.

Begründung

1. Anlass

Die Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“ ist seit dem 12.10.1993 rechtskräftig.

Der Markt Wegscheid hat in der Sitzung am _____ beschlossen, dass für die Flurnummer 274 der Satzung „Wildenranna“ die Dachform und die Dachneigung geändert wird.

Details für die Flurnummer 274

- Die Dachform, anstatt nur Satteldächer, nun auch Walmdächer zulässig
- Dachneigung von 25° - 30° auf 17° - 30° geändert

2. Umfang

Die textliche Festsetzung der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung „Wildenranna“ wird in Bezug auf der Flurnummer 274, die Dachform und die Dachneigung angepasst.

Die weiteren textlichen Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung bleiben unberührt.

3. Ziele und Zwecke

Mit Änderung der Satzung soll der Bau eines Wohnhauses mit einem Walmdach ermöglicht werden. In der gleichen Satzung wurde bereits vor einigen Jahren ein Wohnhaus mit Walmdach erbaut (Fl.Nr.: 367/1) ermöglicht wurde dies durch eine Befreiung.

Ein Walm/- Krüppelwalmdach ist in der Obermühle (Fl.Nr.: 470/2) vorhanden. Ein weiteres Krüppelwalmdach auf der anderen Seite des „Burgstalls“ (Fl. Nr.: 286/1). Dort befindet sich auch ein Zeltdach des Kindergartens (Fl.Nr.: 286/2).

Im neuen Baugebiet „Rannafeld“ ist ebenfalls das Bauen mit einem Walmdach erlaubt.

Wie daran zu erkennen ist, gibt es im Dorf Wildenranna bereits Wohnhäuser mit dieser Art von Dachform.

Mit dem Walmdach wird nicht das Ziel verfolgt ein „Toskana“ Haus zu errichten. Es soll eher dem Stil eines Landhauses entsprechen. Wie im beiliegenden Entwurf zu erkennen ist, soll das Wohnhaus mit einem Walmdach und mit einem dominanten Zwerchgiebel errichtet werden. Für den Zwerchgiebel ist ein Satteldach geplant. Nebengebäude, wie die Garagen, sollen ebenfalls mit einem Satteldach errichtet werden.

Zusätzlich wird der Eingabeplan zum Bauvorhaben noch vor Einreichen mit dem zuständigen Kreisbaumeister und der Gemeinde abgestimmt.

Folgende Abstimmungen wurden mit den Fachstellen getroffen:

- Forstamt am 29.09.2017 um 14.00 Uhr Vorort
Es wurde eine Baumfallgrenze von 15m zum Wohnhaus (Schlafräume) hin festgelegt.
Nebengebäude können innerhalb der 15m errichtet werden.
- Denkmalamt am 29.11.2017 um 10.00 Uhr im Landratsamt Passau
Das Denkmalamt hat keinerlei Einwände/Anmerkungen zum Bauvorhaben, da dies außerhalb des Ensemble und des Bodendenkmals (Burgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit) liegt.
Die 15m Abstand der Baumfallgrenze zur Wohnbebauung wurde vom Denkmalamt begrüßt.

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. Entstehen keine nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem Ursprungssatzung.

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

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

5. Erschließung

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht bewohnbares Wohnhaus mit zwei Stromanschlüssen, Telefonanschluss, Kanal und Wasseranschluss. Diese vorhandenen Anschlüsse werden für das neue Wohnhaus übernommen/verlängert. Die Erschließung ist dadurch gesichert.

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

(Markt Wegscheid)

(Siegel)

.....

(Lamperstorfer, 1. Bürgermeister)

Massstab 1 : 1000



Genauer Lage und Größe vom neuem
Wohnhaus siehe spätere Eingabeplanung

