

M 1:1000

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Die Änderungen/Ergänzungen gelten nur für den farbig dargestellten Änderungsbereich

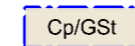
## Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

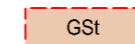
 Neue Baugrenzen

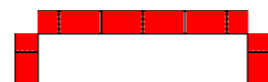
## Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Neu zu pflanzende Bäume und Stäucher bodenständiger Arten


## Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

 Flächen für Carports / Gemeinschaftsstellplätze

 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

 Änderungsbereich

 Entfallende Grundstücksgrenze

 **Sichtdreieck:**  
Das dargestellte Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, welche mehr als 80cm über die Fahrbahnoberfläche der Straße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdeckt.

Entwurf: 17.10.2024  
Endausfertigung: 06.02.2025

Architekturbüro Feßl & Partner  
Kusserstr. 29 - 94051 Hauzenberg



# DECKBLATT NR. 28

ZUM BEBAUUNGSPLAN :  
GEMEINDE :  
LANDKREIS :

EBENÄCKER  
WEGSCHEID  
PASSAU

## VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Marktgemeinderat von Wegscheid hat in der Sitzung vom 12.09.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ mittels **Deckblatt Nr. 28** im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.  
Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und §10 Abs.4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Deckblatt in der Fassung vom 17.10.2024 vom 12.11.2024 - 11.12.2024 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Deckblatt in der Fassung vom 17.10.2024 vom 28.10.2024 - 11.12.2024 gegeben.

Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates v. 06.02.2025 das **Deckblatt Nr. 28** zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2025 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Wegscheid, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans wurde ortsüblich am ..... durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel bekannt gemacht.

**Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.**  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Wegscheid zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wegscheid, den \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

# DECKBLATT NR. 28

ZUM BEBAUUNGSPLAN :  
GEMEINDE :  
LANDKREIS :

EBENÄCKER  
WEGSCHEID  
PASSAU

## VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Marktgemeinderat von Wegscheid hat in der Sitzung vom 12.09.2024 die Änderung des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ mittels **Deckblatt Nr. 28** im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.  
Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 und §10 Abs.4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Deckblatt in der Fassung vom 17.10.2024 vom 12.11.2024 - 11.12.2024 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Deckblatt in der Fassung vom 17.10.2024 vom 28.10.2024 - 11.12.2024 gegeben.

Der Markt Wegscheid hat mit Beschluss des Marktgemeinderates v. 06.02.2025 das **Deckblatt Nr. 28** zum Bebauungsplan „Ebenäcker“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2025 als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 08. April 2025  
Bürgermeister Christian Escherich  
1. Bürgermeister  
Markt Wegscheid

Ausgefertigt:  
Wegscheid, den 08. April 2025  
Bürgermeister Christian Escherich  
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans wurde ortsüblich am 10. April 2025 *ortsüblich*  
~~durch Anschlag an der gemeindlichen Amtstafel~~ bekannt gemacht.

### Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Wegscheid zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wegscheid, den 15. Mai 2025  
Bürgermeister Christian Escherich  
1. Bürgermeister



Gemeinde: Wegscheid  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Änderung des Bebauungsplanes

## “EBENÄCKER”

MITTELS

## DECKBLATT NR. 28

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

# BEGRÜNDUNG

Entwurf: 17.10.2024  
Endausfertigung 06.02.2025



Architekturbüro Feßl & Partner  
Dipl.-Ing. Alexander Feßl  
Architekt + Stadtplaner

Wegscheid, \_\_\_\_\_

08. April 2025



Gemeinde Wegscheid  
Bürgermeister

Christian Escherich  
1. Bürgermeister

## **A. ANLASS DER ÄNDERUNG**

Der Original-Bebauungsplan "Ebenäcker" wurde in den Jahren 1968-1973 erstellt und ist seit November 1973 rechtsverbindlich.

Auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 410 und 410/3 befanden sich zwei Mehrfamilienhäuser aus den 1950er Jahren. Diese beiden Mehrfamilienwohnhäuser waren in einem nicht mehr vermittelbaren Zustand, standen größtenteils leer und mussten deswegen im September 2024 abgetragen werden.

Auf Antrag der „Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft eG Hauzenberg“ als Grundstücksbesitzer hat der Markt Wegscheid in seiner Sitzung am 12.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 28, parzellenbezogen für die o.g. Grundstücke, zu ändern.

Geplant ist der Wiederaufbau der Mehrfamilienwohnhäuser mit jeweils 6 Wohnungen in zeitgemäßer Ausführung. Ein Teil der Wohnungen soll im sozialen Wohnungsbau errichtet werden.

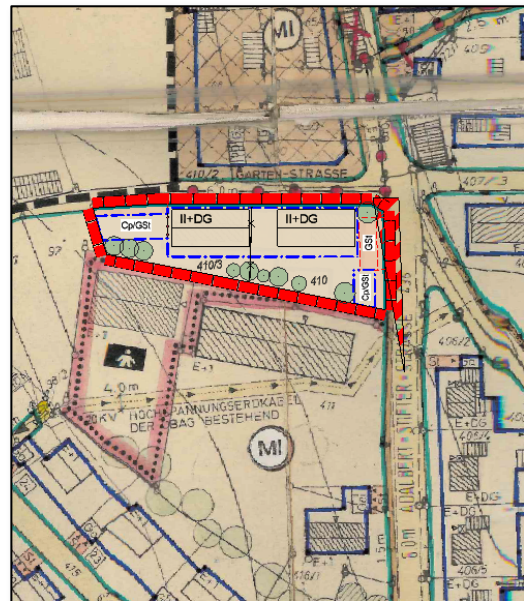
Nachdem die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

## **B. ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN**

### **B.1. Planliche Änderungen in der Gegenüberstellung**



**Rechtsgültiger Bebauungsplan**



**Bebauungsplan-Fortschreibung**

- Die Baugrenzen werden geändert und angepasst.
- Die best. Grundstücksgrenze zwischen Fl.-Nr. 410 und 410/3 entfällt. Die beiden Grundstücke werden zu einem Grundstück verschmolzen.
- Carports und Stellplätze werden mit Lagefestlegung ausgewiesen.

## **B.2. ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN DER TEXTLICHEN UND / PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **ZU PKT. 0.5 DER TEXT. FESTSETZUNGEN = „GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE“**

#### **0.5.11 Carports:**

- Carports sind nur in den planlich gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Der Abstand zwischen den Carports und der jeweiligen Zufahrtsstraße muss mind. 3,00 m betragen.
- Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,00 m
- Dachform: Flachdach  
Pultdach oder Satteldach (Dachneigung bis max. 20°)

### **ZU PKT. 0.6 DER TEXT. FESTSETZUNGEN = „GEBÄUDE“**

#### **0.6.15 Festsetzung für Gebäude mit II + DG:**

- Dachform: zulässig ist nur Satteldach 22° - 32°
- Dachgauben: zulässig sind 4 Stück je Dachseite mit einer max. Vorderfläche von jeweils 3 m<sup>2</sup>
- Kniestock: zulässig bis max. 1,20 m von OK FFB bis OK Pfette
- Wandhöhe: zulässig sind Wandhöhen bis max. 8,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und der max. zulässigen Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten; es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO festgesetzt.

#### **0.7. Pflanzungen**

**Bäume:** Je 250 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein Baum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) zu pflanzen ist. Die Lage ist frei wählbar. Zulässig sind nur heimische Laub- und Obstbäume.

**Sträucher:** Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur heimische Sträucher.

Pflanzqualifikation: 2 x V., 40 – 100 cm

Pflanzdichte: 1 Pflanze pro lfm Grundstücksgrenze

### **ZU PKT. 2. DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN = „MASS D. BAULICHEN NUTZUNG“**

#### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

- 2.1.29 II + DG** zulässig sind Erdgeschoss, Obergeschoss + Dachgeschoss  
(Das Dachgeschoss darf, unter Einhaltung der festgesetzten Wandhöhen und Kniestockhöhen, ein zusätzliches Vollgeschoss sein)  
GRZ = max. 0,4      GFZ = max. 1,2

#### **ZU PKT. 11.4. DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN = „AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN“**

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind zulässig bis max. 1,50 m.

#### **ZU PKT. 13.1.1 + 13.1.2. DER PLANLICHEN FESTSETZUNGEN = „STELLPLÄTZE“**

- Stellplätze müssen mindestens 1,0 m von den öffentlichen Straßen entfernt sein damit der Winterdienst ordnungsgemäß durchgeführt werden kann.

**Für alle nicht geänderten / ergänzten Festsetzungen gelten die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ebenäcker“ mit seinen rechtskräftigen Deckblättern.**

#### **HINWEISE:**

##### **Bayernwerk Netz GmbH, Regen:**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleitungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen ist zu beachten. Auskünfte zur Lage der vom Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportale eingeholt werden.

Das Portal ist erreichbar unter:

[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportale.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportale.html)

##### **Brandschutz:**

Die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO sind einzuhalten. Bei der Ausbildung von Flächen für die Feuerwehr (Zufahrten, Bewegungsflächen, Zu- und Durchgänge, usw.) sind diese gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, (aktuelle Fassung), auszubilden und zu kennzeichnen.

#### **B.3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

Die bisherige Bebauung auf dem betroffenen Grundstück umfasste zwei baufällige und wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähige Gebäude. Diese beiden Gebäude mussten zwischenzeitlich aus Sicherheitsgründen abgetragen werden.

Die Gemeinde Wegscheid strebt mit der Wiederbebauung an gleicher Stelle die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum an, die den aktuellen Anforderungen an nachhaltiges und bedarfsgerechtes Wohnen entsprechen.

Es wird explizit betont, dass es sich bei der geplanten Maßnahme nicht um eine Gefälligkeitsplanung zugunsten privater Interessen handelt, sondern vielmehr verfolgt die Gemeinde Wegscheid gemeinsam mit der Wohnbaugenossenschaft Hauzenberg eG das Ziel, das Grundstück so bald als möglich wieder zu bebauen.

Die Gemeinde sieht die Entwicklung als notwendig an, um dem steigenden Bedarf an familien- und seniorengerechtem sowie bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden. Die geplante Bebauung führt zu einer städtebaulichen Aufwertung durch die Errichtung moderner und energieeffizienter Gebäude anstelle der bestehenden, baulich nicht mehr tragfähigen Bauten. Die Maßnahme entspricht den Zielen der kommunalen Entwicklungsplanung, die eine Nachverdichtung bzw. Wiedernutzbarmachung innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen ausdrücklich unterstützt, um den Flächenverbrauch zu minimieren.

Die Gemeinde Wegscheid hat sich daher ausdrücklich für diese Maßnahme ausgesprochen und sieht die Planung als einen wichtigen Beitrag zur positiven Weiterentwicklung der Gemeinde.

### **C. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

---

Der betroffene Änderungsbereich befindet sich im Ortsbereich des Marktes Wegscheid und innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ebenäcker“. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 28 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es gelten weiterhin die textlichen und planlichen Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes mit seinen rechtskräftigen Deckblättern, soweit sie mit diesem Deckblatt nicht geändert wurden.

Statt der beiden bisherigen und baufälligen Wohnblöcke, welche zwischenzeitlich aus Sicherheitsgründen abgetragen werden mussten, werden zwei neue Mehrfamilienwohnhäuser geplant. Die Art der baulichen Nutzung ändert sich somit gegenüber dem Bestand nicht.

### **D. UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG**

---

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;

§ 4c wird nicht angewendet.

- Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Die mögliche bebaubare Fläche innerhalb der bestehenden Baugrenzen betrug bisher ca. 905 m<sup>2</sup>. Die neu ausgewiesenen Baugrenzen haben eine Fläche von ca. 909 m<sup>2</sup>. D.h. die beiden Flächen innerhalb der Baugrenzen sind etwa identisch.
- Es wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.
- Die maximal möglichen versiegelbaren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden nur unwesentlich verändert.
- Die Umweltschutzgüter
  - Mensch
  - Wasser
  - Klima/Lufthygiene
  - Kultur- und sonstige Sachgüter
  - Flora und Fauna
  - Boden
  - Landschafts-/ Stadtbildsind von der Änderung des Bebauungsplanes somit nicht wesentlich betroffen.

-----