



# Gemeinde Außernzell



## **VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES WA RÖTZINGER FELD 1 DECKBLATT NR. 3**

**Entwurf:** 19.07.2017

**Genehmigungsfassung:** 25.10.2017

**Gemeinde Außernzell**

  
Kl a m p f l  
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN: WA RÖTZINGER FELD 1 - DECKBLATT NR. 3**  
**GEMEINDE: AUßERNZELL**  
**LANDKREIS: DEGGENDORF**

## **PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Außernzell erlässt auf Grund des § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9, 10 sowie 13 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017 (BGBl. I S 2808), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des G vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335) die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung als

## **Satzung:**

### **§ 1**

#### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist die Planzeichnung – Bebauungsplan (Planteil) „WA Rötzingen Feld 1“ (Pkt. 1.3) maßgebend. Diese ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

#### **Bestandteile der Satzung**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ besteht aus:

- 1) Begründung (Nr. A)
- 2) Verfahrensvermerke (Nr. B)

### **§ 3**

#### **Inkrafttreten**

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schöllnach, 25.10.2017



**Gemeinde Außernzell**

**Kl a m p f l**  
**1. Bürgermeister**

## **Inhalt:**

### **A) Begründung**

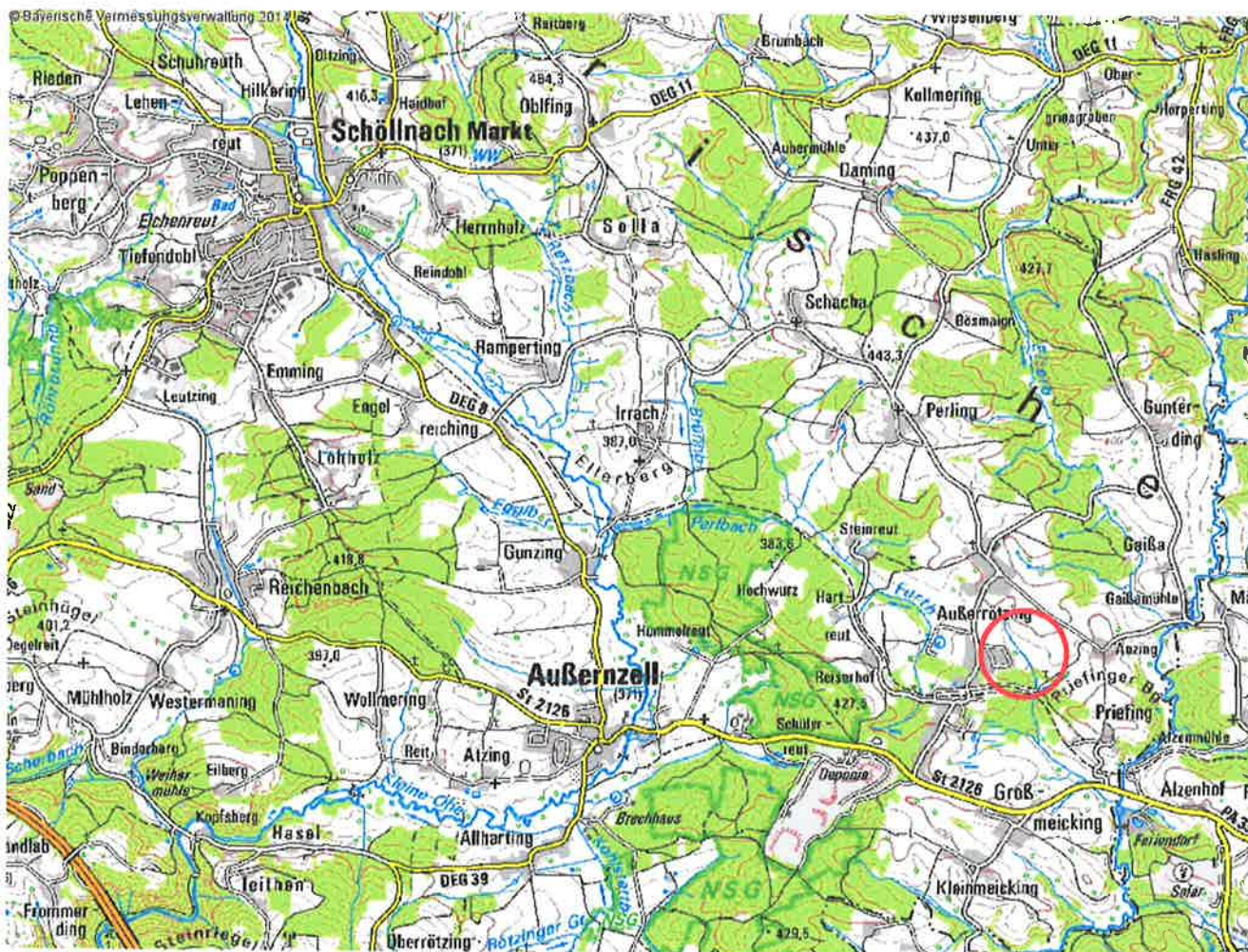
1. Allgemeines
- 1.1. Planliche Übersicht
- 1.2. Ausschnitt digitale Ortskarte
- 1.3. Bebauungsplan (Planteil) – Geltungsbereich der 3. Änderung
2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation
3. Lage des Plangebietes
4. Zweck und Ziel der Planung
5. Verfahren
6. Ver- und Entsorgung, Verkehrsrechtliche Erschließung
7. Umweltbericht
8. Eingriffsregelung
9. Rechtsgültigkeit
10. Auswirkungen der Planung

### **B) Verfahrensvermerke**

## A) BEGRÜNDUNG

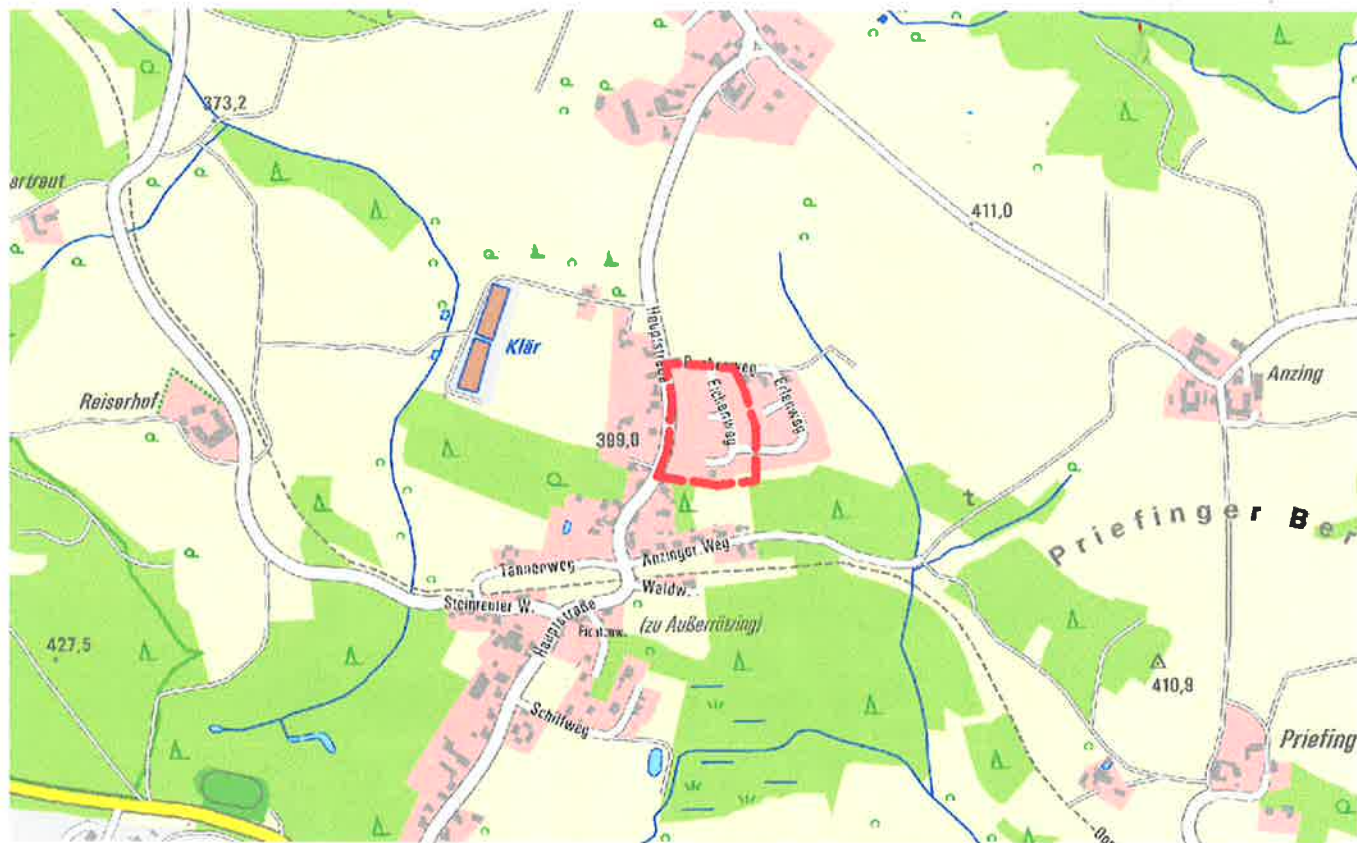
### 1. Allgemeines

#### 1.1 Planliche Übersicht



Änderungsgebiet

## 1.2 Ausschnitt digitale Ortskarte



1.3 Bebauungsplan (Planteil) „WA Rötzinger Feld 1“ = Geltungsbereich der 3. Änderung



## **2. Städtebauliche und planungsrechtliche Situation**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Außernzell ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (WA – Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Für das Baugebiet „WA Rötzingen Feld 1“ hat die Gemeinde Außernzell im Jahr 1997 einen Bebauungsplan aufgestellt (Bekanntmachung vom 13.11.1997) und zwischenzeitlich eine Änderung durch das Deckblatt 1 und durch das Deckblatt Nr. 2 vorgenommen.

Der Gemeinderat Außernzell hat am 19.07.2017 die Durchführung dieser 3. Änderung im vereinfachten Verfahren beschlossen.

## **3. Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Hauptortes Außernzell und südlich des Ortsteiles Außerrötzing. Es wird im Osten durch das Baugebiet „Rötzingen Feld 2“, im Süden durch eine Waldfläche sowie im Westen durch die Gemeindeverbindungsstraße Außerrötzing und im Norden durch landwirtschaftliche Grünflächen begrenzt. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst die Parzellen Nr. 1 bis 24 mit den Wohnbauflächen FINrn. 5260, 5260/1, 5260/2, 5260/3, 5260/4, 5260/5, 5260/7, 5260/8, 5260/9, 5260/11, 5260/12, 5260/13, 5260/14, 5260/15, 5260/16, 5260/17, 5260/19, 5260/20, 5260/21, 5260/22, 5260/23, 5260/24, 5260/25 und 5260/26 der Gemarkung Außernzell. Von den 24 Bauparzellen sind erst 5 Bauparzellen mit Wohnhäusern bebaut.

## **4. Zweck und Ziel der Planung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „WA Rötzingen Feld 1“ stammt aus dem Jahre 1997. Damals war das Gelände östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dem freien Gelände ausgesetzt. Um eine bessere Einfügung der Gebäude in die Natur zu gewährleisten, begrenzte die Gemeinde Außernzell die Höhenentwicklung der Gebäude im östlichen Bereich mit einer festgesetzten Wandhöhe von 4,35 m (E + D). Im Jahre 2014 änderte der GR Außernzell den Bebauungsplan „WA Rötzingen Feld 1“ durch das Deckblatt Nr. 2, da sich zum einen die Wünsche und Ansprüche der Bauherren verändert haben und zum anderen sich aufgrund der Nutzung von Sonnenenergie oder für neuzeitliche Baustile weitere Dachformen unumgänglich geworden sind. Die Höhenentwicklung im östlichen Bereich wurde zwar mit einer neu festgesetzten Wandhöhe von 4,60 m (E + D) bei der Bebauungsplanänderung durch das Deckblatt Nr. 2 bedacht, seit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich jedoch auch die räumliche Lage im östlichen Bereich des Bebauungsplanes „WA Rötzingen Feld 1“ verändert. Das im Osten angrenzende Baugebiet „WA Rötzingen Feld 2“ ist inzwischen bebaut. Die räumliche Lage der Baugrundstücke östlich des Geltungsbereiches „WA Rötzingen Feld 1“ hat sich demzufolge verändert. Eine exponierte Lage im freien Gelände ist nicht mehr gegeben. Um gleiche Voraussetzungen für alle Bauwerber im gesamten Geltungsbereich zu gewährleisten und auch damit insgesamt eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden kann, hat der Gemeinderat Außernzell am 19.07.2017 beschlossen, den Bebauungsplan