



DECKBLATT NR. 9

ZUM BEBAUUNGSPLAN „FRITZ-WEIDINGER-STRASSE / HOPFGARTENWEG“

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Str./Hopfgartenweg“ wurde im Jahr 1966 erstellt und ist rechtskräftig. Auf dem Grundstück 263/1 (Gemarkung Hauzenberg) soll eine bestehende Bebauung erweitert werden. Der Eigentümer beantragt hierzu die Änderung des Bebauungsplans. Es ist eine Gebäudeaufstockung, sowie die Schaffung von Stellplätzen mit integrierten Grünflächen vorgesehen. Darüber hinaus ist eine Neudefinition der Baugrenzen erforderlich.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, somit kann die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

2. ÄNDERUNGEN

zu 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

zu 1.14 Grundflächenzahl (GRZ)	Erhöhung auf 0.4 (statt bisher 0.3)
Geschoßflächenzahl (GFZ)	Erhöhung auf 1.0 (statt bisher 0.9)

zu 4.2 aus Deckblatt 1 vom 27.06.1983

bisher: die im Geltungsbereich derzeitig zugelassene Zahl der Vollgeschosse beträgt E+1

neu: **max. 3 Vollgeschosse zulässig**

max. Wandhöhe:	talseits:	9.50m
	bergseits:	6.50m

- a) Ab einer Geländeneigung von mehr als 1.50m, gemessen entlang der Falllinie auf die Gebäudetiefe muss ein Gebäude mit Untergeschoss errichtet werden.
- b) Bei Grundstücken mit geringerer Geländeneigung ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit einem Kniestock von max. 1.80m Höhe auszuführen. Untergeordnete Giebel können einen höheren Kniestock aufweisen.
- c) Damit die Gebäude im Verhältnis zu ihrer Breite nicht überhöht wirken, muss sich bei einer dreigeschossigen Bauweise das oberste Geschoss in Farbe/Materialität von den unteren beiden unterscheiden.

Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

zu 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

zu 1.51 planliche Festsetzung der Ziffer 2.34:

Dachform:

bisher: Dachform Satteldach, Dachneigung 25°-35°

neu: Dachneigung 15°- 35°. Für untergeordnete Bauteile mit max. 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers sind auch Flachdächer zulässig.

Dacheindeckung:

bisher: Flachdachpfanne, dunkelbraun engobiert.

neu: Zusätzlich Ziegeleindeckung in naturrot und anthrazit zulässig. Zusätzlich blendfreie Blecheindeckung in hellgrau zulässig. Unbeschichtete Metall- und Zinkdeckungen über 50m² nur in Verbindung mit Voreignung, welche nach Bauart zugelassen ist, möglich. Bleideckungen sind unzulässig.

Dachüberstand:

bisher: Traufüberstand max. 50 cm, Ortgangüberstand max. 15cm zulässig

neu: Festsetzung entfällt ersatzlos

zu 1.54 Einfriedungen: Art, Höhe und Ausführung

Die Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenige Aufschüttungen/Abgrabungen ergeben.

Zulässige Aufschüttungen/Abgrabungen max. 1.00m

Stützmauern max. 1.00m

Ausnahmsweise sind im Bereich der an der westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 263/1 Gemarkung Hauzenberg festgesetzten Stellplätze Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2.50m zulässig. Die Errichtung eines freien Geländers gilt nicht als Teil der Höhe der Stützmauern.

zu 2. Für die planlichen Festsetzungen

zu 2.3 Maß der baulichen Nutzung

zu 2.32/2.33 Baugrenzen

Die bisherigen Baugrenzen sind bei 3 der 4 genehmigten Bestandsgebäude im Geltungsbereich bereits großflächig überbaut worden. Entsprechend dieser Bestandssituation werden die Baugrenzen im Geltungsbereich neu definiert und im Lageplan zu Deckblatt Nr. 9 festgehalten.

zu 2.37 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der im Lageplan dargestellten Bereiche auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Der Stellplatzerrichtung ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hauzenberg in aktueller Form zu Grunde zu legen.

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

Bei der Errichtung mehrerer Stellplätze nebeneinander müssen nach mindestens jedem dritten Stellplatz Pflanzflächen angeordnet werden.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

Der betreffende Geltungsbereich umfasst 5 Flurstücke. 4 Flurstücke sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die aktuellen Anforderungen an Wohnraum, vor allem vor dem Hintergrund der Gesamtentwicklung der Stadt Hauzenberg insbesondere in Hinblick auf die angestrebte Nachverdichtung gemäß §1a Abs. 2 BauGB macht eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Erhöhung der bestehenden Bebauung auf bis zu 3 Vollgeschosse nimmt Bezug auf die mittlerweile gewachsene, großteilige umliegende Bebauung wie z.B. die Grund- und Sportmittelschule.

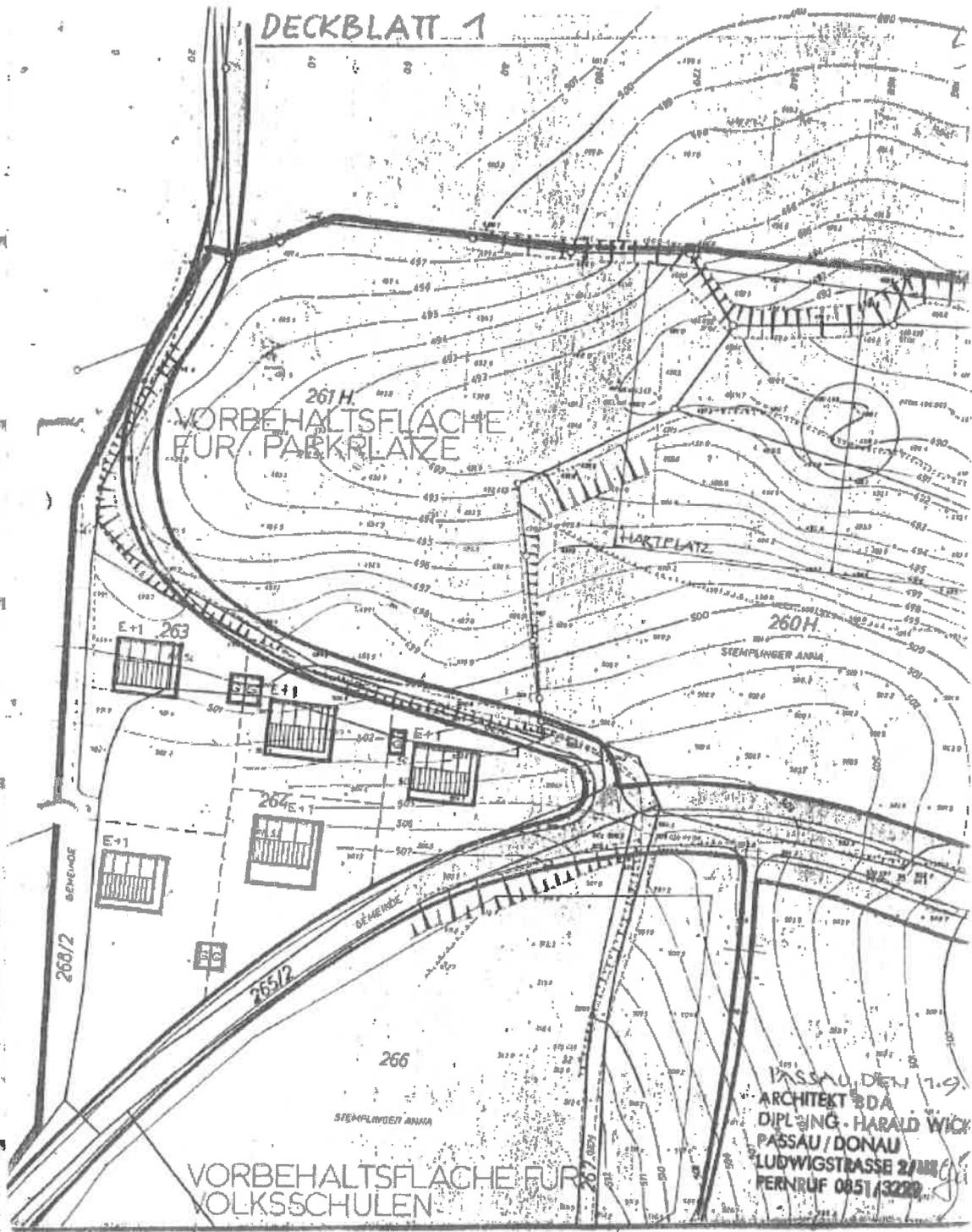
Die ausreichende Erschließung des Gebietes ist gegeben, die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Die Verkehrserschließung ist über die den Geltungsbereich westlich, südlich und östlich einfassende Eckmühlstraße gewährleistet.

4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1966 weist der Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wurde im Jahr 1983 der Bebauungsplan „Fritz-Weidinger-Straße/Hopfgartenweg“, **Deckblatt 1** aufgestellt. Dieser beinhaltet bereits den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 zum Ursprungsplan. Die Art der baulichen Nutzung ist hier, wohl im Hinblick auf den damals noch unbeplanten Teilabschnitt 2, als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Formal liegt im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 jedoch eine reine Wohnbebauung vor. Es ist daher aus Sicht der Bauverwaltung der Stadt Hauzenberg sowie des Planers von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) auszugehen.



Auszug aus dem rechtskräftigen
 Bebauungsplan „Fritz-
 Weidinger-Straße /
 Hopfgartenweg“, Deckblatt Nr. 1

5. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

aufgestellt	LH	26.09.2022
überarbeitet	LH	12.01.2023
redaktionelle Anpassung	LH	03.04.2023

Friedl und Partner Architekten

Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a
94032 Passau
Tel.: 0851-9665543-0
www.architektur-passau.de
info@architektur-passau.de

Stadt Hauzenberg



Hauzenberg, den 03. APR. 2023

Gudrun Donaubaue,

1. Bürgermeisterin