

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Beschleunigtes Bauleitverfahren nach § 13a BauGB

„ HAAG - HINTERFELD “

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich

- Nachverdichtung bei Flur-Nr. 1558, Gemarkung Windpassing (Parzelle 8)

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	14. Januar 2019
Satzungsbeschluss	04. Juni 2019
Bekanntmachung	2 8. Juni 2019

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

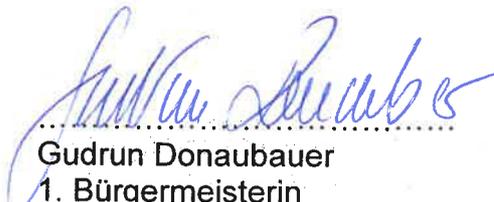
Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 2 1. Juni 2019


Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „Haag – Hinterfeld“

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 25.02.2019
ergänzt: 05.06.2019



ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvárienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 06.12.1982 hat seit 31.03.1983 Rechtskraft.
Der Bebauungsplan wurde als Satzung bei der Stadt Hauzenberg am 31.03.1983 beschlossen.

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan gemäß § 11 BBauGB genehmigt vom 18.05.1983 unter der Nummer 6.0-B6551.

Seit 01. Juli 1983 hat er Rechtskraft.

Mit Deckblatt Nr. 2 wurde das bestehende Gewerbegebiet im Bebauungsplan einer ortsansässigen Schreinerfirma erweitert.

Mit Deckblatt Nr. 3 wurde auf Flur-Nr. 1559 (Teilfläche) eine Erweiterung der Baurechtsfläche um 1 Bauparzelle vorgenommen.

Nun soll auf der Flur-Nr. 1558 eine Nachverdichtung beim bestehenden Wohn- und Nebengebäude stattfinden.

Deshalb hat in der Sitzung vom 14. Januar 2019 der Stadtrat von Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“ mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

2.1 Auf der Flur-Nr. 1558 Gemarkung Windpassing soll eine Nachverdichtung beim bestehenden Wohn- und Nebengebäudes stattfinden.

- Auf dem Nebengebäude sollen Wohnungen entstehen
- Im bestehenden Wohngebäude soll das Dachgeschoss erhöht und ausgebaut werden

2.2 Wandhöhen und Baufenster sind entsprechend zu ändern

3. PLANUNGSGEBIET

Bei der Flur-Nr. 1558 Gemarkung Windpassing soll im Bereich des bestehenden Wohn- und Nebengebäudes eine Nachverdichtung durchgeführt werden.

Es entsteht dadurch mehr Wohnfläche bei sehr geringem zusätzlichem Flächenverbrauch.

4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Mit geringen Eingriffen in die bestehende Grundstücksstruktur und ohne „Flächenfrass“ wird durch die Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen. Einfügung ist gegeben.

BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS NACH §13a BauGB

Ein Bebauungsplan für Nachverdichtung und zwar als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgende Voraussetzungen sind hierfür erforderlich:

- Weniger als 20.000,00 m² Grundfläche
- Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Umweltauswirkungen.
Durch geringen „Neuflächenverbrauch“ wird sehr viel neuer Wohnraum gewonnen
- Eine zulässige GRZ und GFZ wird festgelegt
- Neue Versiegelungsflächen werden nur marginal geschaffen.
- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden

Damit sind die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

ZIEL:

Neue Wohngebiete sollen maßvoll - mit geringem Flächenverbrauch - erweitert werden.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Die kommunale Straße „Hinterfeld“ ist bereits vorhanden.

5.2 Wasserversorgung

Der Gebäudebestand ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten teilweise in der Grundversorgung gesichert. Weiterhin wird im Bereich der Hochhausstraße eine ehemalige Güllegrube als Löschwasserbehälter umgebaut. Die Vereinbarung hierfür ist geschlossen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Der Gebäudebestand ist bereits an die öffentliche Abwasserversorgung angeschlossen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal.

Das Abwasser wird der Kläranlage Kaindlmühle zugeführt.

5.5 Regenwasserbeseitigung

Niederschlagswasser muss in einer Regenwasserzisterne gesammelt und soll für die Gartenbewässerung sowie für WC-Spülung und ähnliches verwendet werden.

Über eine Drosselanlage wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.

5.6 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch „Bayernwerk“, Niederlassung Regen.

Es ist notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem „Bayernwerk“ schriftlich mitgeteilt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung Niederspannungskabel erforderlich sind.

Zur Hauseinführung dürfen nur marktübliche Systeme verwendet werden.

5.7 Telekommunikation

Telekommunikation ist vorhanden.

Eventuell reichen die vorhandenen Anlagen nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

6. ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Die Abstandsflächen auf der Ostseite können nicht eingehalten werden.

Es gibt jedoch eine Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur Abstandsflächenübernahme bei der Flur-Nr. 1559 (Teilfläche) – siehe Anlage.

7. GRÜNORDNUNG

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzte Grünordnung auszuführen.

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und dargelegt.

9. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

U M W E L T B E R I C H T

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Einleitung

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Haag-Hinterfeld“ hat seit 01. Juli 1983 Rechtskraft.
Die neue Baurechtsfläche war bisher im Norden die Garagenzufahrt und im Süd-Osten eine Gartenfläche.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 4 soll eine Nachverdichtung stattfinden.
Der neue Flächenverbrauch ist sehr gering bei maximaler Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen.
Die Grundfläche beträgt wesentlich weniger als 20.000,00 m² (zulässig).

1.3 Neue Grünordnung

Bei der Parzelle 8 (Flur-Nr. 1558) müssen zusätzlich 2 großkronige Bäume,
1. Wuchsordnung als Hochstämme gepflanzt werden.
Die bestehende Heckenstruktur ist zu erhalten.

1.4 Zielvorgabe

Nachverdichtungen sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohnbebauungen vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“ der Fall:

- In diesem Bereich sind nur Wohnhäuser vorhanden
- Die bestehende Schreinerei im Süden ist durch Eingrünungsmaßnahmen sehr stark abgeschirmt. Eine Nacharbeit ist dort verboten.
- Alle Erschließungen sind bereits vorhanden. Für die Nachverdichtung sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 4 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Nachverdichtung geeignet.

1.5 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen
- Des Weiteren wird festgesetzt, das Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und zu speichern, um bei Starkregenereignissen die kommunalen Kanäle und Kläranlagen zu entlasten und gleichzeitig das Regenwasser für Gartenbewässerung, WC-Spülungen und ähnliches zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

1.6 Erschließungen

- Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen gesichert
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen gesichert
- Die Oberflächenentwässerung ist durch eine Retentionszisterne mit 4,5 m³ Inhalt samt entsprechender Drosselklappe und dem bestehenden Kanal gesichert (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 5)

1.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.8 Grünordnung auf dem Grundstück

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass auch der LEP-Grundsatz - wonach Siedlungsgebiete möglichst in die Landschaft einzubinden sind - Berücksichtigung findet.

So sind im südlichen Bereich der Flur-Nr. 1558 zusätzlich 2 großkronige Bäume, 1. Wuchsordnung als Hochstämme zu pflanzen.

Außerdem ist bestehende Heckenstruktur zu erhalten.

Nach Fertigstellung der Nachverdichtung ist die im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzte Grünordnung auszuführen.

2.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 4

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Mit sehr geringen Eingriffen in die bestehende Grundstücksstruktur und ohne „Flächenfrass“ wird durch die Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen.

Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ERGÄNZENDE

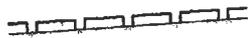
PLANLICHE

+

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES "HAAG-HINTERFELD",
incl. DECKBLATT NR. 1-3



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 4

- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH (GRUNDACH)
- I ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSS
- II ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE
INCL. UNTERGESCHOSS
- III ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 3 VOLLGESCHOSSE
INCL. UNTERGESCHOSS
DACHGESCHOSS KEIN VOLLGESCHOSS

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 4

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht geändert wurden.

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 Satz 1 BauNVO

2. Bauweise

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist
einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

Jedoch können an der Ostseite die Abstandsfläche der BayBO nicht eingehalten
werden.

Eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn der Flur-Nr. 1559/1 (Parzelle
12) ist vorhanden (siehe Anlage).

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Untergeschoss + Erdgeschoss + 1. Obergeschoss
Dachgeschoss darf kein Vollgeschoss sein
(In der Umgebung befinden sich bereits zahlreiche
3-geschossige Gebäude)

3.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

0,4 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,8 GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Gestaltung des Hauptgebäudes

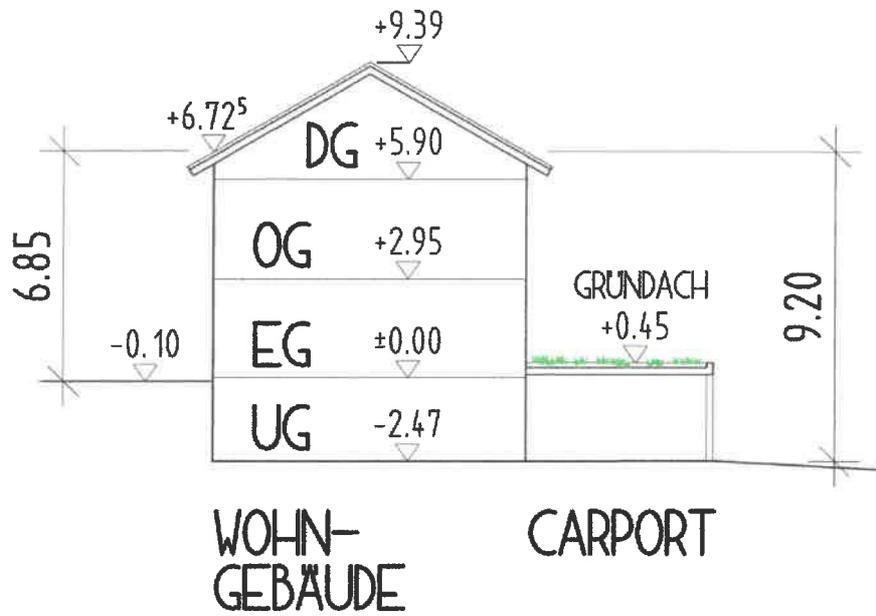
Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG + 1. OG

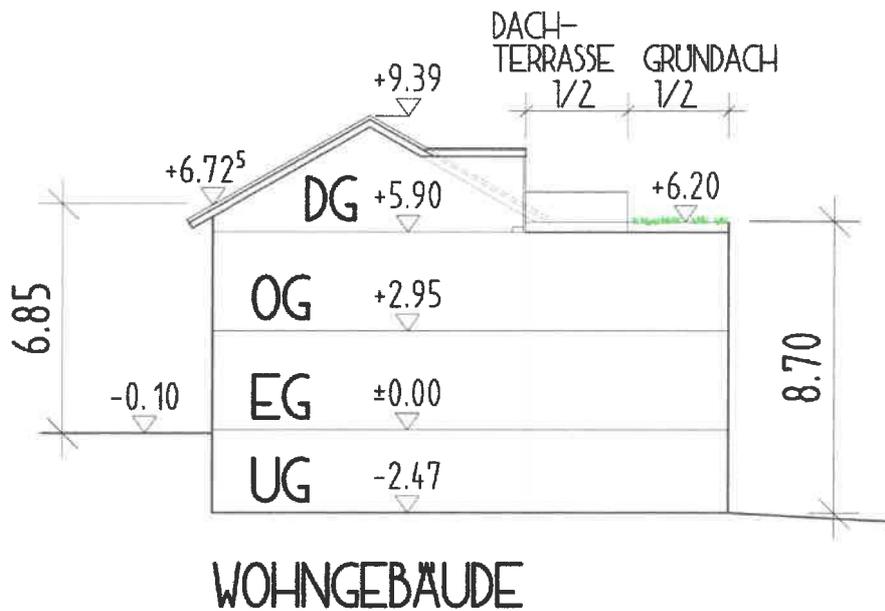
Untergeschoss + Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

Dachform:	Satteldach, Flachdach
Dachneigung:	bei Satteldach: 24° - 30° bei Flachdach: 2° - 4°
Dachdeckung:	bei Satteldach: Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazit bei Flachdach über Carportanlage: Gründach bei Flachdach über Anbau 1. OG: ½ Gründach + ½ Terrassenbelag Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen und Dachrinnen
Dachgauben	Dachgauben sind unzulässig. Lediglich an der Nordseite kann eine Flachdach- gaube zum Terrassen-Austritt mit einer Ansichts- fläche von max. 3,30 m ² errichtet werden. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 3,50 m betragen. Es darf nur 1 Gaube auf der Nord-Dach- fläche errichtet werden.
Wandhöhe:	bergseits 6,85 m hangseits 9,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.



SCHNITT A-A



SCHNITT B-B

4.2 Gestaltung von Nebengebäuden

4.2.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Ausnahmsweise können bei Nebengebäuden (Garagen, Carports oder Anbauten) Flachdächer als Gründach zugelassen werden.

4.2.2 Wandhöhe
angebauter Carport: Ab natürlicher Geländeoberfläche
max. 3,10 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

5. Ökologische Maßnahmen

Regenwasserzisterne

Das anfallende Oberflächenwasser für die Nachverdichtungsparzelle ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der Zisterne: mind. 4,5 m³ Inhalt

Über eine Drosselanlage mit einer max. Einleitung von 2,5 l/sec wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.

Wasserspar-Maßnahmen

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

Photovoltaik / Solaranlagen

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.

Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb ist die Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

6. Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

6.1 *Nachweis*

Der Nachweis über die erforderlichen zusätzlichen Grünstrukturen ist in die Grundrisse der Eingabeplanung einzutragen.

Grundlage sind die Begrünungsvorschriften des Bebauungsplanes-Deckblattes.

6.2 *Pflanzliste*

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408

„Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

a) Laubbäume oder Obstbäume auf der Parzelle 8 (Nachverdichtung Grundstück)

Auf der Nachverdichtungs-Parzelle sind mindestens 2 zusätzliche Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen.

Heimische Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn
Winter-Linde
Gemeine Esche

Obstbäume:

Apfel Birne
Kirche Zwetschge

b) Sträucher

Die bestehenden Heckenstrukturen an der Süd- und Westseite sind zu erhalten.

7. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

8. Abtrag/ Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen jeweils max. 1,20 m betragen.
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Hinweise

1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikations-Anlagen zu machen.

2) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

3) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

4) BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

ABSTANDSFLÄCHENÜBERNAHME

Art (untere Bauaufsichtsbehörde)	Nr. im Bauantragsverzeichnis der unteren Bauaufsichtsbehörde	Eingangsstempel der unteren Bauaufsichtsbehörde
Zutreffendes bitte ankreuzen <input checked="" type="checkbox"/> oder ankreuzen		

Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO zur

Abstandsflächenübernahme **Abstandsübernahme**

1. Antragsteller / Bauherr

Name <i>Böhmisch</i>	Vorname <i>Roland</i>
Straße, Hausnummer <i>Aubach 14</i>	PLZ, Ort <i>94051 Hauzenberg</i>
Telefon (mit Vorwahl) <i>0171 / 6003131</i>	Fax
E-Mail <i>roland@estrich-boehmisch.de</i>	
Vertreter des Antragstellers / Bauherrn	
Name <i>Böhmisch</i>	Vorname <i>Daniela</i>
Straße, Hausnummer <i>o.g.</i>	PLZ, Ort <i>o.g.</i>
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

2. Baugrundstück und Beschreibung der baulichen Anlage

Gemarkung <i>Windpassing</i>	Flur-Nr. <i>1558</i>	Gemeinde <i>Hauzenberg</i>
Straße, Hausnummer <i>Hinterfeld 12</i>	Gemeindeteil <i>Haag</i>	
Verwaltungsgemeinschaft		
Länge der baulichen Anlage		
Abstand zur Nachbargrenze Minimaler Abstand Maßvoller Abstand		

3. Nachbar

Name <i>Kümmeringer</i>	Vorname <i>Andreas u. Christine</i>
Straße, Hausnummer <i>Eckhofstr. 34</i>	PLZ, Ort <i>94051 Hauzenberg</i>
Telefon (mit Vorwahl)	Fax
E-Mail	

Nachbargrundstück		
Bemerkung <i>Windpassung</i>	Flur-Nr. <i>1559</i>	Gemeinde <i>Hauzenberg</i>
Straße, Hausnummer	Gemeindeteil <i>Haag</i>	
Verwaltungsgemeinschaft		

5. Beschreibung und Darstellung der erforderlichen Abstandsfächen

Erforderliche Abstandsfächen der baulichen Anlage	Auf dem Baugrundstück einhaltbare Abstandsfächen	Auf das Nachbargrundstück zu übernehmende Abstandsfächen
<i>5,00</i>	<i>3,00</i>	<i>2,00</i>

Darstellung siehe Anlage (In dem Plan sind im Maßstab 1:200 (1 cm = 2 m) darzustellen: Grenzverlauf zwischen Grundstück und Nachbargrundstück, auf den Grundstücken bereits vorhandene Gebäude, geplante(s) Gebäude (in rot), notwendige Abstandsfächen)

6. Beschreibung und Darstellung der erforderlichen Abstände

Erforderliche Abstände nach	Auf dem Baugrundstück einhaltbare Abstände	Auf das Nachbargrundstück zu übernehmende Abstände
<input type="checkbox"/> Art. 28 Abs. 2 BayBO		
<input type="checkbox"/> Art. 30 Abs. 2 BayBO		

Darstellung siehe Anlage (In dem Plan sind im Maßstab 1:200 (1 cm = 2 m) darzustellen: Grenzverlauf zwischen Grundstück und Nachbargrundstück, auf den Grundstücken bereits vorhandene Gebäude, geplante(s) Gebäude (in rot), notwendige Abstände)

(Die Unterschrift des bauvorlagenberechtigten Entwurfsverfassers ist auf der Anlage erforderlich)

7. Erklärung der Abstandsfächen- / Abstandselübernahme durch den Nachbarn

Ich bin verfügungsberechtigter (Allein-)Eigentümer des unter 4. näher bezeichneten Grundstücks.

Ich bin verfügungsberechtigter Miteigentümer des unter 4. näher bezeichneten Grundstücks.

Ich bin Miteigentümer des unter 4. näher bezeichneten Grundstücks und handle für die übrigen Miteigentümer mit Vollmacht (liegt bei).

Ich verpflichte mich gegenüber dem Bauherrn unter 1., die Erstreckung der unter 5. beschriebenen Abstandsfächen auf mein unter 4. näher bezeichnetes Grundstück zu dulden, soweit sie auf dieses zu liegen kommen, also mit einer Tiefe von *2,00m*.

Mir ist bekannt, dass

- diese Flächen von solchen baulichen Anlagen freizuhalten sind, die nach der Bayer. Bauordnung innerhalb der Abstandsfächen nicht zulässig sind und Gebäude auf meinem Grundstück die zusätzliche erforderlichen Abstandsfächen einzustellen haben,
- diese Zustimmung gem. Art. 8 Abs. 2 BayBO für und gegen meine Rechtsnachfolger gilt.

Ich verpflichte mich gegenüber dem Bauherrn unter 1., die Erstreckung der unter 6. beschriebenen Abstände auf mein unter 4. näher bezeichnetes Grundstück zu dulden, soweit sie auf dieses zu liegen kommen, also mit einer Tiefe von *m*.

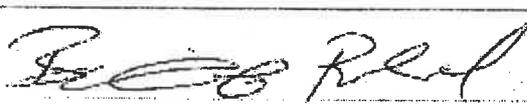
Mir ist bekannt, dass

- Gebäude auf meinem Grundstück die dadurch zusätzlich erforderlichen Abstände einzustellen haben, sofern sie von der entsprechenden Anforderung der Bayer. Bauordnung nicht ausdrücklich ausgenommen sind,
- diese Zustimmung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO für und gegen meine Rechtsnachfolger gilt.

8. Unterschriften

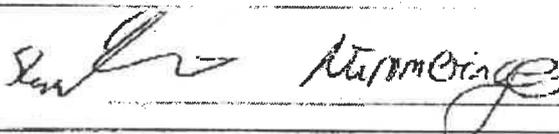
Antragsteller / Bauherr

Vertreter

19.10.18 

Datum, Unterschrift

Nachbar

19.10.18 

Datum, Unterschrift

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 14. Januar 2019 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Haag-Hinterfeld“ beschlossen.
- In der Zeit vom 10.04.2019 bis 09.04.2019 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 08.04.2019 bis 09.05.2019 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 04. Juni 2019 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan sind nur kleine Änderungen notwendig:

Nachverdichtung bei Flur-Nr. 1558, Gemarkung Windpassing

- Auf dem Nebengebäude sollen Wohnungen entstehen
- Im bestehenden Wohngebäude soll das Dachgeschoss erhöht und ausgebaut werden
- Bei sehr geringem Flächenverbrauch entsteht viel Wohnraum

b) Umweltauswirkungen:

Durch geringen „Neuflächenverbrauch“ wird sehr viel neuer Wohnraum gewonnen.

Zusätzlich müssen auf dem Grundstück 2 großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Außerdem ist die bestehende Heckenstruktur zu erhalten.

Durch diese Deckblatt-Änderung sind nur sehr geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg


Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

