

DECKBLATT NR. 18 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„MÜHLBERG“

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 18 – Änderungsbereich

- Ergänzung der textlichen Festsetzung
- Änderung der Baugrenzen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss

16. Januar 2023

Bürgerbeteiligung

vom 14.06.2023 bis 18.07.2023

Satzungsbeschluss

16. August 2023

Inkrafttreten

05. September 2023

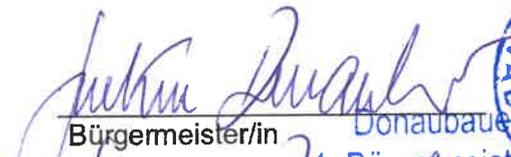
Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom 16.01.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „Mühlberg“ mittels Deckblatt Nr. 18 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen
Der Änderungsbeschluss wurde am 06.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen, ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB gem. § 13 Abs. 3 BauGB.
3. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 14.06.2023 – 18.07.2023 gegeben.
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 20.06.2023 – 24.07.2023 gegeben.
5. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.08.2023 das Deckblatt Nr. 18 zum Bebauungsplan „Mühlberg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.06.2023 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 02. SEP. 2023

Ausgefertigt:

Hauzenberg, den 02. SEP. 2023


Bürgermeister/in Donaubauer
1. Bürgermeister/in


Bürgermeister/in Donaubauer
1. Bürgermeister/in


6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.09.2023 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt 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 Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten 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.

Hauzenberg, den 06. SEP. 2023


Bürgermeister/in Donaubauer
1. Bürgermeister/in


DECKBLATT NR. 18

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„M Ü H L B E R G“

STADT
LANDKREIS
REG.-BEZIRK

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- A. B E G R Ü N D U N G
- B. E R G Ä N Z E N D E T E X T L I C H E U N D P L A N L I C H E
F E S T S E T Z U N G E N
- C. H I N W E I S E

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 23.05.2023

Geändert: 02.09.2023



Hr. Lorenz, Gerhard
Im Tränental 34
TEL. 08586 3316
Lorenz.Ger@gmx.de

A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „MÜHLBERG“ ist seit 27.03.1981 in Kraft.

Das Deckblatt Nr. 18 zum Bebauungsplan soll angefertigt werden, da für das Grundstück der Flur-Nr. 1168/10, Gemarkung Jahrdorf ergänzende textliche Festsetzungen durchgeführt werden sollen. In diesem Zuge soll das Deckblatt ebenfalls die Grundstücke mit der Flur-Nr. 1168/11, 1168/9, 1168/8, 1168/3 umfassen.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 16.01.2023 die Änderung des Bebauungsplanes „MÜHLBERG“ mit Deckblatt Nr. 18 beschlossen.

2. ÄNDERUNG

Es sollen Änderungen in den ergänzenden textlichen Festsetzungen vorgenommen werden. Die Dachausbildung als Pultdach mit einer Änderung der möglichen Dachüberstände, Dacheindeckung und der Fassadengestaltung soll hinzugefügt werden. Außerdem sind die Baugrenzen entsprechend der möglichen Zufahrts- und Befestigungsanforderungen der Flur-Nr. 1168/10 und 1168/11 anzupassen. Es handelt sich insgesamt um eine, auf den Geltungsbereich des Deckblattes, neu geschaffene Eingriffsfläche von 485 m².

3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1981. Aktualisierungen bei den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind notwendig.

Für die direkt angrenzenden Parzellen mit der Flur-Nr. 1168 und 1168/13, welche in Deckblatt Nr. 14 behandelt wurden, sind Pultdächer erlaubt. Durch das Deckblatt Nr. 18 soll diese Dachform ebenfalls erlaubt werden, um eine durchgehend homogene Planung und ein einheitliches Bild zu gewährleisten.

Die Baugrenze ist anzupassen, da die Lage der Garage der Flur-Nr. 1168/10 aus bautechnischen Gründen angepasst werden muss. Außerdem soll der Baugrenzen-Verlauf der Parzellen 1168/3, 1168/8 und 1168/9 in ähnlicher Weise für 1168/10 und 1168/11 fortgeführt werden, um hier ebenfalls eine homogene Planung zu gewährleisten. Es handelt sich insgesamt um eine, auf den Geltungsbereich des Deckblattes, neu geschaffene Eingriffsfläche von 485 m². Die GRZ und GFZ des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben dabei unberührt und es wird somit keine zusätzliche Flächenversiegelung erzeugt.

Die zulässige Fassadengestaltung wurde geändert zu verputztem Mauerwerk, Holzverkleidungen oder naturfarbene Fassadenplatten. Außerdem soll zukünftig die Brüstung von Balkonen neben Holz auch in Stahl oder Glas erlaubt sein. Die Änderung soll eine moderne Architektur erlauben ohne dabei vom Grundcharakter der Umgebung und der bereits erlaubten Gestaltung abzuweichen. Dies schafft ein einheitliches Bild zu den Bestandsgebäuden mit den Flur-Nr. 1168 und 1168/3 in der direkten Umgebung.

4. ERSCHLIESSUNGEN

4.1 Straßen

Neue Straßen sind nicht erforderlich. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende gemeindeeigene Straße.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserversorgungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“.

4.3 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung wird ebenfalls das städtische Leitungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“ herangezogen. Entsprechende Hydranten sind bereits vorhanden.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird entsorgt durch den bestehenden Mischwasserkanal. Der entsprechende Hauptkanal ist bereits vorhanden.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung geschieht ebenfalls über den bestehenden Mischkanal. Um eine Reduzierung der Niederschlagswasserableitung zu erreichen, werden in den textlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen festgesetzt (sh. Ziff. 0.9).

4.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden und müssen gegebenenfalls erweitert werden.

4.7 Deutsche Telekom

Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen bestehende Anlagen eventuell nicht aus. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordination ist es notwendig, dass Telekommunikationsmaßnahmen mind. 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

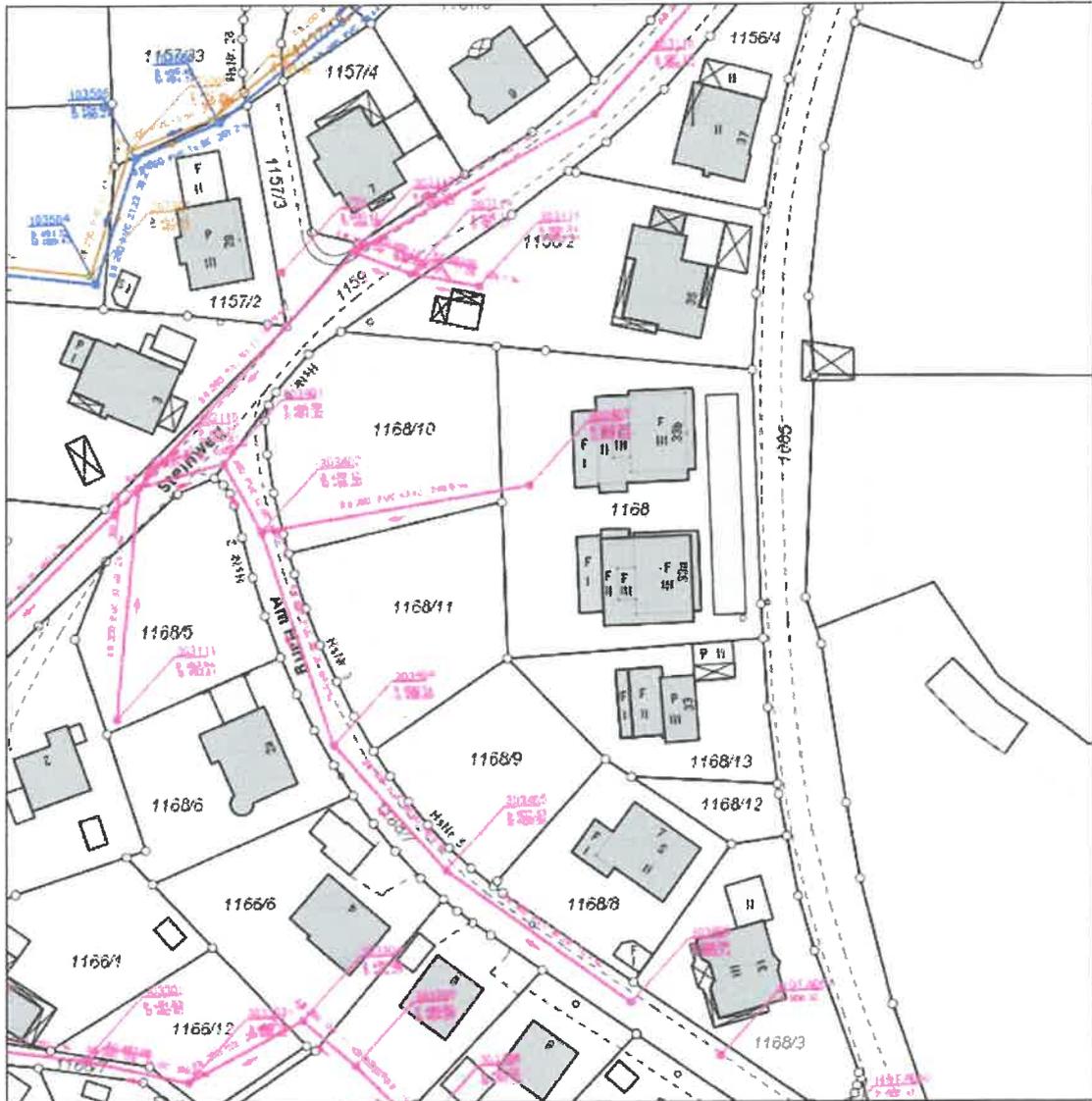
5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN

Die Grünordnung der betreffenden Grundstücke wurde bereits mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Diese bleibt mit Deckblatt Nr. 18 unberührt.

Auf die Abarbeitung der Umweltprüfung kann entsprechend BauGB §13, Abs. 3 verzichtet werden.

6. Leitungsbestand

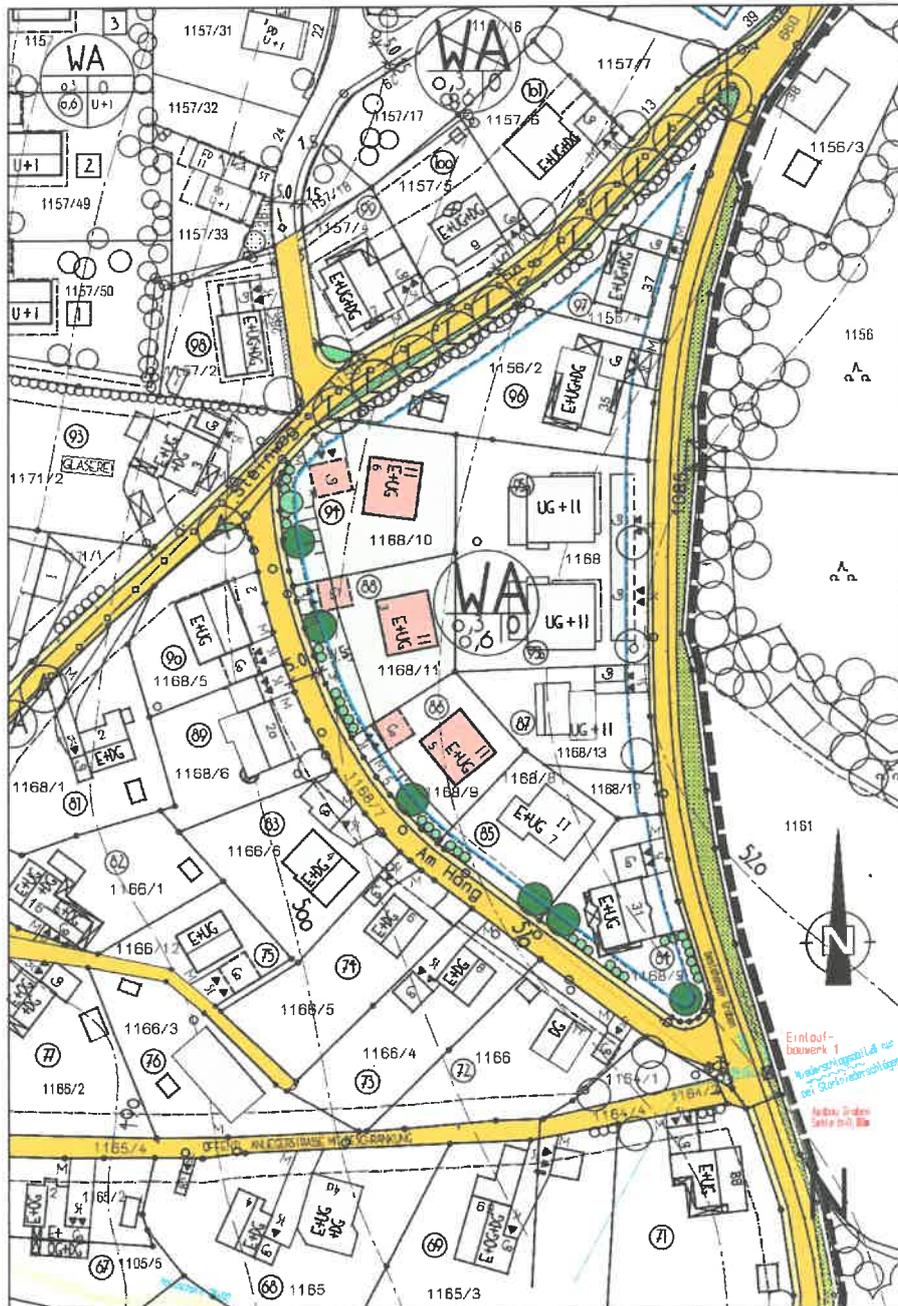
Aus dokumentativen Gründen ist folgend der Kanalleitungsbestand gezeigt. Etwaige Rechte oder Sicherungen sind damit in keinerlei Hinsicht verbunden.



7. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Mit diesem Deckblatt werden Festsetzungen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan geändert oder erweitert. Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

9. Geänderte Baugrenze von Flur-Nr. 1168/10 und 1168/11 des Deckblattes Nr. 18



Die neu geschaffene Eingriffsfläche durch die bautechnisch notwendige Versetzung der Garage und die einheitliche Fortführung der Baugrenzen beträgt 485 m². Die GRZ und GFZ bleiben davon unberührt, weshalb keine, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, zusätzliche Flächenversiegelung entsteht.

Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Maßnahmen zu begrenzen. Diese sind:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten (sh. Ziff. 0.9)
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen sowie der unbebauten Grundstücksflächen (sh. derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan)

Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Hr. Lorenz, Gerhard



.....
Gerhard Lorenz

**ERGÄNZENDE
TEXTLICHE
+
PLANLICHE
FESTSETZUNGEN**

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(Die geänderten Festsetzungen beziehen sich nur auf den Geltungsbereich Deckblatt Nr. 18.
Alle nicht aufgelisteten Festsetzungen behalten weiterhin Gültigkeit)

„BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG“ Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 18 gelten nachfolgende Festsetzungen

0.1 Bauweise

0.1.1 Bei freistehenden Einzelhäusern offen

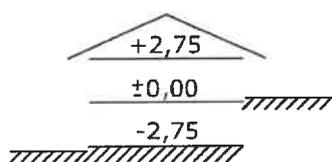
0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Folgende Gebäudetypen sind anzuwenden:

Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude, bezogen auf die bestehende Straßenoberkante

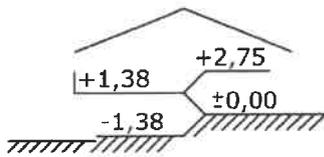
- Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
- oder
- Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
 - Hangbauweise mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Untergeschoss (zulässig mit Pultdach)

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist. Außerdem ist wegen des wildfließenden Wassers ein Geländeschnitt mit Eintrag der Erdgeschossdecke und Eintrag des Berggeländes zu erstellen.



Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss

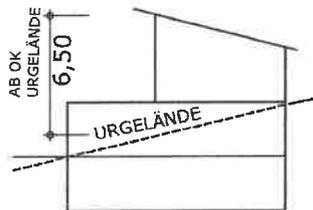
Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	22°- 30° (Satteldach)
Kniestock:	Max. 0,80 m ab 25° Dachneigung
Dachgaupen:	Zulässig nur bei Satteldächern Zulässig ab 28° Dachneigung Fläche max. 1,5 m ² Entfernung vom Ortgang mind. 3,00 m Zusammengezogene Gaupen sind unzulässig Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche
Wandhöhe:	Max. 3,20 m Talseits ab natürlicher Geländeoberflächen Max. 5,60 m
Dachüberstand:	Max. 1,50 m
Dachdeckung:	Tonziegel oder Betonsteine Farbe: Naturrot, braun oder altgrau oder Blecheindeckung



Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	22°- 30° (Satteldach)
Kniestock:	Max. 0,80 m ab 25° Dachneigung
Dachgaupen:	Zulässig nur bei Satteldächern Zulässig ab 28° Dachneigung Fläche max. 1,5 m ² Entfernung vom Ortgang mind. 3,00 m Zusammengezogene Gaupen sind unzulässig
Wandhöhe:	Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche Max. 4,40 m Talseits ab natürlicher Geländeoberflächen Max. 6,00 m
Dachüberstand:	Max. 1,50 m
Dachdeckung:	Tonziegel oder Betonsteine Farbe: Naturrot, braun oder altgrau oder Blecheindeckung

Hangbauweise mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Untergeschoss



Dachform:	Pultdach (auch versetzt)
Dachneigung:	7° - 22° (Pultdach, auch versetzt)
Kniestock:	Nicht zulässig
Dachgaupen:	Nicht zulässig
Wandhöhe:	Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche Max. 3,20 m Talseits ab natürlicher Geländeoberflächen Max. 5,60 m
Dachüberstand:	Max. 1,50 m
Dachdeckung:	Tonziegel oder Betonsteine Farbe: Naturrot, braun oder altgrau oder Blecheindeckung

Fassadengestaltung:	Brüstungen, zurückversetzte Mauerflächen (Loggien u.ä.) sind als verputztes Mauerwerk, Holzverkleidungen oder Fassadenplatten zulässig Balkonbrüstungen sind als Holz-, Stahlkonstruktionen oder Glasbrüstung auszuführen
---------------------	--

0.3 Garagen und Nebengebäude

Zulässige Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach, Pultdach und Flachdach (mit jeweiliger Anpassung an das Hauptgebäude)

Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbarer Terrasse oder Aufhanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden.

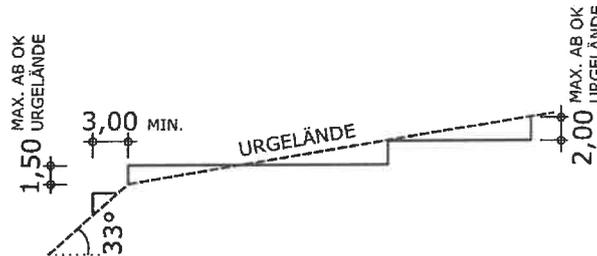
Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden.

Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoss werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und

keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen.

0.4 Abtrag / Auftrag

Abgrabungen sind mit max. 2,0 m auszuführen. Aufschüttungen dürfen max. 1,50 m betragen. Bei terrassierten Aufschüttungen darf ein Gesamtwinkel von 33° nicht überschritten werden.



0.5 Entwässerung der Bauflächen vor Verkehrsflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Gemeindeverbindungsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

0.6 Schutz vor Oberflächenwasser

0.6.1 Wildabfließendes Wasser

Es handelt sich um einen Hang, der bei Starkregen viel Oberflächenwasser führt. Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück entsprechend zu schützen. Eine Mitverantwortung der Kommune wird ausgeschlossen.

0.6.2 Hangschiechtwasser

Wegen des Hanges ist auch mit vermehrtem Hangschiechtwasser zu rechnen. Die Untergeschoss-/Kellergeschoss-Ausbildung hat so zu erfolgen, dass eine Konstruktion gewählt wird, die drückendes Wasser abweist. Alternativ besteht die Möglichkeit, gestaffelte Hang-Drainagen anzuordnen, so dass an der Untergeschoss-/Keller-Außenwand kein Druckwasser entsteht.

0.7 Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen den Stützmauern beträgt 3,00 m. Stützmauern sind einzugrünen (sh. Schemaschnitt unter Ziff. 0.4).

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNG

- ZWINGEND ZU PFLANZENDE BÄUME IN OFFENEN VORGÄRTEN, KLEINKRONIGE OBSTGEHÖLZE LT. RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN, PUNKT 3.3
- VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNG IM PRIVATEN GRÜN, LT. RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN, PUNKT 3.1
- VORGESCHLAGENE STRAUCHPFLANZUNG IM PRIVATEN GRÜN, LT. RECHTSKRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN, PUNKT 3.2

HINWEISE

C.1 Bodendenkmäler

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 und 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.“ Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG. Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau bekannt zu machen.

C.2 Ökologische Maßnahmen

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Planer empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Der Planer empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- Die Zufahrten zu den Garagen und die Zugänge müssen mit Betonpflaster und entsprechenden Fugen ausgestattet werden
- Es werden Regenwasserzisternen empfohlen, welche im Entwässerungsplan nachzuweisen sind