

# **DECKBLATT NR. 4** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**„RÖHRENDOBL“**

**STADT: HAUZENBERG**  
**LANDKREIS: PASSAU**  
**REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN**

## **ENDAUSFERTIGUNG**

### **Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich**

- Festsetzungs-Änderungen bei Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 113/11

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	02. Mai 2017
Bürgerbeteiligung	vom 12.06.2017 bis 11.07.2017
Trägerbeteiligung	vom 22.05.2017 bis 28.06.2017
Abwägung und Satzungsbeschluss	11. Juli 2017
Bekanntmachung	04. August 2017

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.



.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 4

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ RÖHRENDOBL “

Stadt HAUZENBERG  
Landkreis PASSAU  
Reg.-Bezirk NIEDERBAYERN

- B E G R Ü N D U N G mit Umweltbericht
- Ergänzende PLANLICHE + TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 12.05.2017  
Ergänzt: 18.07.2017



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer  
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772  
[architekturbauer@gmxdotde](mailto:architekturbauer@gmxdotde)

# **B E G R Ü N D U N G**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „Röhrendobl“ besitzt seit 01.10.1996 Rechtskraft.  
Der Satzungsbeschluss wurde am 22. Mai 1996 gefasst.  
Die Bekanntmachung erfolgte am 01. Oktober 1996.

Dieser Bebauungsplan wurde in der Zwischenzeit dreimal geändert; zuletzt im Jahre 2009.

Ursprünglich waren nur Satteldächer und Krüppelwalm zulässig.  
Mit Deckblatt Nr. 2 wurden auch Pultdächer und versetzte Pultdächer zugelassen;  
als Dachdeckung auch Blechdächer (jedoch keine unbeschichteten Blechdeckungen).

Nun sollen auf Flur-Nr. 113/11 Gemarkung Germannsdorf mehrere Änderungen vorgenommen werden.

Die beabsichtigte Bebauung weicht in Position, Größe und Art des Bauvorhabens von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab und kann nur zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan geändert wird.

Deshalb der Stadtrat von Hauzenberg am 02. Mai 2017 beschlossen, den Bebauungsplan „Röhrendobl“ mit Deckblatt Nr. 4 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB entsprechend zu ändern.

## **2. ÄNDERUNGEN**

- Firstrichtung
- Baugrenze wegen Neuvermessung
- Längenverhältnis
- Haustyp: Dachform, Dachneigung und Dachdeckung bzw. Wandhöhe
- Aufschüttung und Abgrabungen
- Anpassung der Garage an Hauptgebäude: Garage als Flachdach geplant
- Wandhöhe Garage
- Andere Fensterformate
- Stützwände im Gelände

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

In diesem Baugebiet „Röhrendobl“ haben sich bereits verschiedene Bautypen entwickelt.

Auch hat es bereits Abweichungen vom Bebauungsplan aufgrund der Gelände-  
verhältnisse gegeben.

#### **4. ERSCHLIESSUNGEN**

Bei allen Bereichen

- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasserbereitstellung
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Röhrendobl“ gegeben.

#### **5. OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN HANGWASSER**

Bezüglich „Objektbezogenen Maßnahmen wegen Hangwasser“ wird eine Festsetzung gemacht.

#### **5.0 BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN**



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Röhrendobl“

## **6.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

## **7.0 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**

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

### **2.0 Klimaschutz**

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

### **3.0 Umweltauswirkungen**

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

**Für die Ausgleichsflächen wurde von vornherein nicht die Baurechtsfläche, sondern das gesamte Grundstück als Basis zugrunde gelegt.**

⇒ **Ein Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht notwendig**

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

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

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

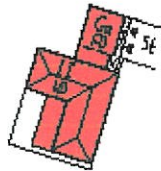




## ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.3a



GARAGE MIT ANGABE DER EINFAHRT

2.5a



WOHNGEBÄUDE MIT FREI WÄHLBARER FIRSTRICHTUNG

2.6

WD

ZULÄSSIGE DACHFORM: WALMDACH

2.7

FD

ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH

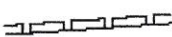
### 7.0 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

7.5



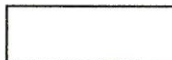
GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 4

7.5a



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN  
BEBAUUNGSPLANES INCL. DER DECKBLÄTTER 1-3

7.9



BEFESTIGTE FLÄCHE: ZUFAHRT UND TERRASSE

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind  
ausschließlich gültig für das Deckblatt 4

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

## 0.1 Allgemeine Gestaltung

Statt Längenverhältnis von 1,5 bis 1,3 : 1 wird ein Verhältnis von **2,07 : 1** festgesetzt.

## 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

### 0.4.1 Haustyp

Dachform:	Walmdach zulässig mit 5° Dachneigung
Dachdeckung:	Blechdeckung Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe:	talseits 7,65 m bergseits 6,65 m

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

### 0.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

1,85 m Abgrabung im Bereich Garagenkeller  
1,50 m Aufschüttung bei Terrassenmauer

### 0.4.4 Fassaden

Stehende Großformate und liegende Kleinformate der Fenster ohne starke senkrechte Fenstereinteilungen sind zulässig.

## 0.5 Gestaltung der Garagen bzw. Carport und Nebengebäude

### 0.5.1 Gestaltung

Flachdach bei Garage wegen besserer Einfügung in die Planung:

- dadurch Belichtung des Obergeschosses möglich
- dadurch geringere Störung des Nachbargrundstückes

### 0.5.2 Wandhöhe

Wandhöhe:                    talseits 4,72 m  
   bergseits 4,0 m

*Als Wandhöhe bei Flachdach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Flachdachkonstruktion.*

## 0.6 Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

### 0.6.1 Höhe der Einfriedung

Statt 0,75 m max. 1,0 m Stützwandhöhe bei Terrasse

## 0.7 Objektbezogene Maßnahmen wegen Hangwasser

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von Bauherren eigenverantwortlich entsprechend Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.

# Zusammenfassende Erklärung

## Nach § 10, Abs. 4 BauGB

### Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 02. Mai 2017 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Röhrendobl“ beschlossen.
- In der Zeit vom 12.06.2017 bis 11.07.2016 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 22.05.2017 bis 28.06.2017 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren nicht erforderlich**
- Am 11. Juli 2017 fand der Abwägung und Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Röhrendobl“ besitzt seit 01.10.1996 Rechtskraft.  
Der Satzungsbeschluss wurde am 22. Mai 1996 gefasst.  
Die Bekanntmachung erfolgte am 01. Oktober 1996.

### a) Städtebau

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Festsetzungs-Änderungen bei Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. 113/11 (Parzelle 3) gemacht werden .

Durch die Änderungen ist bezüglich Städtebau keine negative Auswirkung zu erwarten.

### b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg **18. Juli 2017**



.....  
Gudrun Donaubauber  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

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

