

DECKBLATT NR. 12

ZUM BEBAUUNGSPLAN : RÖHRENWIESEN
STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU

Verfahren nach BauGB § 13a (=Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Röhrenwiesen“ mittels Deckblatt Nr. 12 im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 10.11.2022 - 12.12.2022 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 24.10.2022 - 30.11.2022 gegeben.

Der Bauausschuss von Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom 06.02.2023 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß §13a, §13 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 12.04.2023 - 28.04.2023 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können;

Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß §13a, §13 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 21.04.2023 - 05.05.2023 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können;

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.08.2023 das Deckblatt Nr. 12 zum Bebauungsplan „Röhrenwiesen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2023 als Satzung beschlossen.

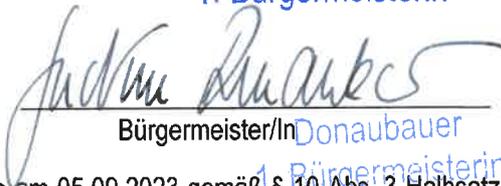
Hauzenberg, den 29. AUG. 2023


Bürgermeister/In Donaubauer

1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt:

Hauzenberg, den 29. AUG. 2023


Bürgermeister/In Donaubauer

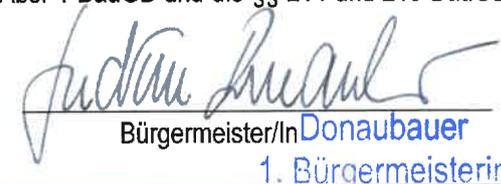
1. Bürgermeisterin

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 07. SEP. 2023


Bürgermeister/In Donaubauer

1. Bürgermeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Änderungen
- C. Verfahrensart
- D. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- E. Planungsrechtliche Situation
- F. Denkmalschutz
- G. Erschließung
- H. Beschreibung des Plangebietes
- I. Städtebauliche Konzeption
- K. Klimaschutz und Klimaanpassung
- L. Betrachtung von Starkregenereignissen
- M. Umweltbelange

A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Röhrenwiesen“ wurde in den Jahren 1979 - 1981 erstellt und ist seit Januar 1981 rechtskräftig.

Es wurden bisher 11 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Auf dem Grundstück mit der Parzellenummer 20 (Flurnummer 1646/1) ist gemäß Original-Bebauungsplan aus dem Jahre 1981 nur ein einzelnes Bestandsgebäude mit einer Baugrenze um das Gebäude dargestellt.

Dieses Bestandsgebäude existiert jedoch nicht mehr.

Das Grundstück selbst hat eine Größe von ca. 2.281 m².

Auf Grund der geringen Bebauung und der geringen möglichen Bebaubarkeit des Grundstückes mit nur einem einzigen Gebäude könnte der größte Teil des Grundstückes nur als reine Garten- bzw. Rasenfläche genutzt werden.

Die Grundstücksbesitzer beantragen deswegen eine Änderung des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung möglich zu machen. Statt des einzelnen Wohngebäudes sollen auf dem 2.281 m² großen Grundstück nun 3 einzelne Gebäude errichtet werden.

Da die Nachverdichtung von sehr großen Einzelgrundstücken auch von Seiten der Bundes- bzw. Staatsregierung forciert wird, hat der Stadtrat von Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Röhrenwiesen“ mittels Deckblatt Nr. 12 beschlossen.

B. ÄNDERUNGEN

Die Änderungen/Ergänzungen der textlichen und planlichen Festsetzungen beziehen sich auf den Original-Bebauungsplan "Röhrenwiesen" und gelten nur für den vorliegenden Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 12.

Für alle untenstehend nicht geänderten/ergänzten textlichen und planlichen Festsetzungen gelten die Festsetzungen des Original-Bebauungsplanes „Röhrenwiesen“.

PLANLICHE ÄNDERUNGEN:

- Die Baugrenzen und die Lage der neu zu pflanzenden Bäume auf der Flur-Nr. 1646/1 (= Parzellenummer 20) werden geändert und der neuen Planung angepasst.
- Entlang der bestehenden Zufahrtsstraße wird ein Gehweg auf dem Privatgrundstück dieser Parzellenummer 20 eingeplant. (Als Abstandsfläche, damit bei der Schneeräumung der Zufahrtsstraße im Winter der Schneepflug nicht direkt an die Stellplätze heranfahren muss).

ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN ZU:

„ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN“

2. MASS DER NUTZUNG

- 2.2.1 **U + II** Hangbauweise: Untergeschoss, Erdgeschoss u. Obergeschoss
- 2.2.2 **II** Erdgeschoss und Obergeschoss

ÄNDERUNGEN / ERGÄNZUNGEN ZU: „TEXTLICHE FESTSETZUNGEN“

0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.3. ZU 2. Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf die Gebäudetiefe:

3. Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss u. Obergeschoss

B) Bei ebenem Grundstück mit Geländeneigungen von max. 1,50 m auf die Gebäudetiefe:

1. Erdgeschoss und Obergeschoss

DEFINITION

0.3 zu 2.A) 3. Hangbauweise mit Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss (U+II)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	12° - 30°
Kniestock:	Unzulässig
Wandhöhe:	Bergseits ab Urgelände max. 7,80 m
	Talseits ab Urgelände max. 8,90 m

0.3 zu 2.B) 1. Erdgeschoss u. Obergeschoss (II)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	12° - 30°
Kniestock:	Max. 80 cm von OK fertiger Fußboden bis OK Pfette
Wandhöhe:	Bergseits ab Urgelände max. 7,00 m
	Talseits ab Urgelände max. 7,80 m

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch Flachdächer als Gründächer zulässig.
Die Traufhöhe darf dabei max. 3,50 m, bei Grenzbebauung max. 3,0 m betragen.

0.5.2 SICHTDREIECK

Das dargestellte Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Straße ragen.

Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

0.7 FASSADENGESTALTUNG

- Es wird festgesetzt, dass die Fassaden als weiße Putzfassaden mit Holzanteilen auszuführen sind. Dabei muss der Holzanteil, im Mittel aller Gebäudeseiten, mind. 20 % betragen.
- Als Dachdeckung wird rotes Ziegeldach festgesetzt.
- Die Firstrichtung wird parallel zur Längsrichtung der Gebäude festgesetzt

0.8 ABSTANDSFLÄCHENREGELUNGEN

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

0.9 KINDERSPIELPLATZ

Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist gem. BayBO ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen.

Gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Hauzenberg ist auch eine Ablösung von Kinderspielplätzen möglich.

0.10 SCHOTTERGÄRTEN

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

Sogenannte „Schottergärten“ sind nicht zulässig.

0.11 HANG- / OBERFLÄCHENWASSER

Das Grundstück ist gem. der aktuellen Starkregenkarte in Teilbereichen betroffen von Starkregen. (Siehe beiliegenden Auszug aus der Starkregenkarte auf Seite 11).

Zur Sicherung gegen Hang-/Oberflächenwasser ist deswegen zwingend bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen.

Je nach Ausführung der Konstruktion durch z.B.:

- Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser
- zusätzliche Drainagen und Ableitungen von Regenwasser
- Stufen vor den Außentüren
- Höhersetzen von Kellerlichtschächten
- Rückstaumaßnahmen
- etc.
- Zusätzlich wird festgesetzt, dass bei den beiden südlich gelegenen Gebäuden (Häuser **Ⓑ** und **Ⓒ**) die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 0.3. festgesetzten Wandhöhen um jeweils 40 cm überschritten werden dürfen, damit die Oberkanten der Fußböden an den Hangoberseiten um mind. 40 cm über dem Urgelände liegen können.

0.12 REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Zur ökologischen Ausrichtung und zur Verminderung der Oberflächenwasser-Abflussspitzen wird bei allen neu zu errichtenden Gebäuden eine Regenwasserrückhaltung festgesetzt. Die Dimensionierung des jeweiligen Rückhaltevolumens richtet sich nach den Regelwerken der ATV.

Die maximal zulässige Einleitung in das öffentliche Kanalnetz beträgt 2,5 l/sec je Gebäude aus einer Rückhaltung gemäß DIN 1986/100. Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6,0 m³ Inhalt wird dabei empfohlen, auch wenn rechnerisch ein kleinerer Inhalt möglich wäre. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.13 HINWEISE

- Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unterliegen.
Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-10, wird verwiesen.
- Die gesetzlichen Anforderungen der GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
- Solar- und/oder PV-Anlagen sollen so weit als möglich genutzt werden.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird ebenfalls empfohlen.
- Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Haushaltsgeräte eingesetzt werden.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

C. VERFAHRENSART

Gemäß BauGB § 13a kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Anwendung von Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgesehen. § 13 Abs. 2 BauGB regelt, dass die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entfallen kann.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB zu beachtende Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf weniger als 20.000 m² ist im vorliegenden Bebauungsplan eingehalten.

Die Gesamtgröße innerhalb des Änderungsbereiches beträgt nur ca. 2.281 m².

Dieser Wert liegt weit unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m².

Somit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. BauGB § 13a vor.

D. INNENENTWICKLUNG UND ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1a BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die o.g. Vorgaben mustergültig, da ein vorhandenes Potenzial der Innenentwicklung direkt genutzt wird, indem auf einem extrem großen Einzelgrundstück eine sinnvolle Verdichtung stattfinden kann. Die Verdichtung ist angemessen und städtebaulich eher positiv zu sehen.

E. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Das betroffene Gebiet ist im rechtsgültigen Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan von Hauzenberg erfasst und als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Bereich nicht bekannt.

F. DENKMALSCHUTZ

Denkmäler und/oder Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Relevante Sichtbeziehungen zu Denkmälern sind ebenfalls nicht gegeben.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unterliegen. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

G. ERSCHLIEßUNG

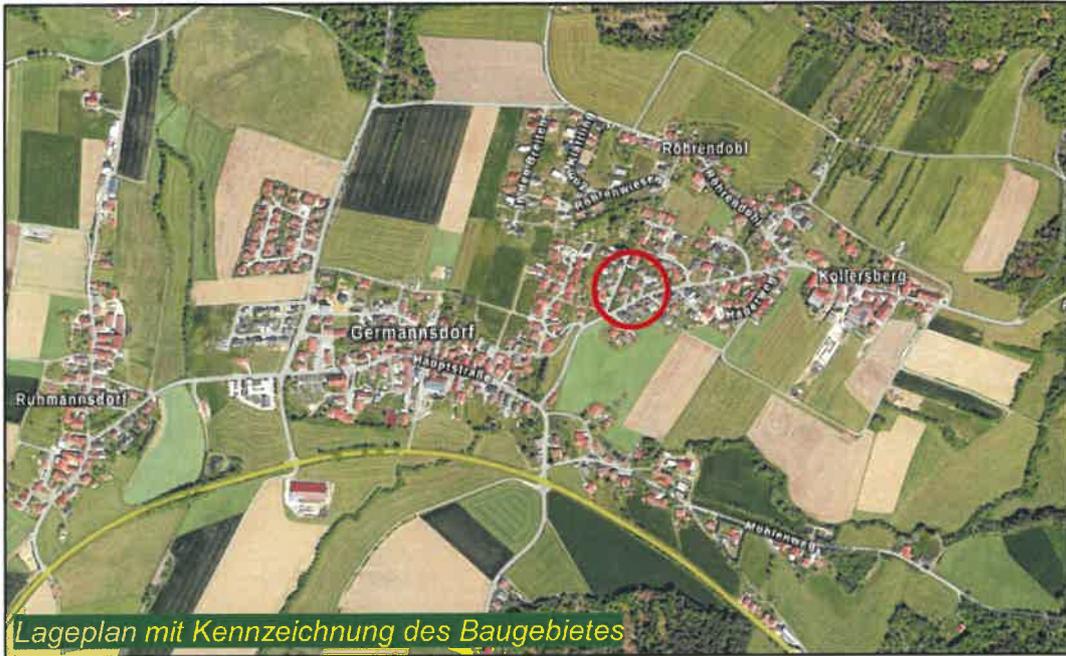
Die umliegenden Grundstücke sind bereits vollständig bebaut, somit sind sämtliche Erschließungsanlagen bereits vorhanden.

Neue Erschließungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

H. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES



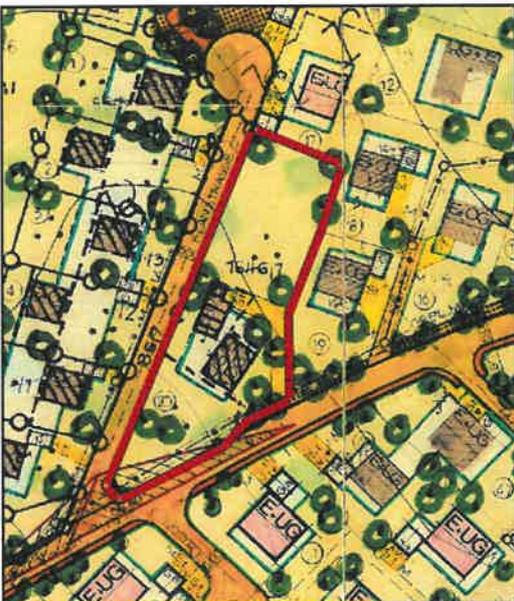
Das betroffene Grundstück liegt zwischen den Ortsteilen Germannsdorf und Kollersberg innerhalb des Baugebietes „Röhrenwiesen“.

Es handelt sich vorwiegend um eine Wohnsiedlung aus den 1980er Jahren.

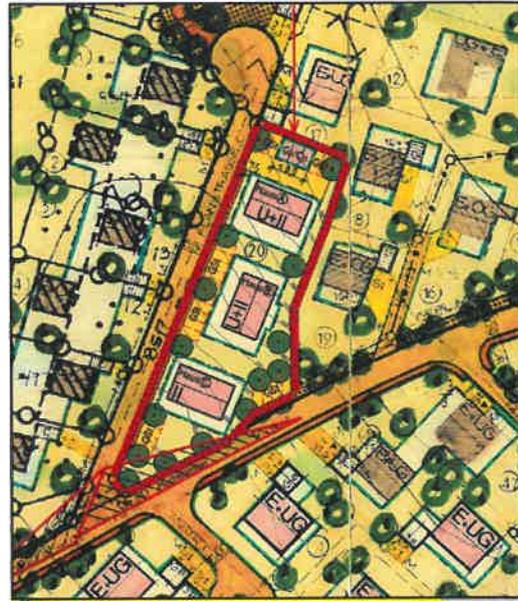
Das von der Änderung betroffene Grundstück hat eine Fläche von ca. 2.281 m² und liegt an der bestehenden Anliegerstraße „Knappenweg“.

Die Parzellen rings um das Änderungsgrundstück sind bereits vollständig bebaut.

I. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



Bestehender Bebauungsplan



Änderung mittels Deckblatt Nr. 12

Auf dem 2.281 m² großen Grundstück war bisher ein einziges Gebäude festgesetzt. (Siehe bestehender Bebauungsplan. Seinerzeit als bestehendes Gebäude dargestellt).

Auf diesem Grundstück sind nunmehr zur sinnvollen Ausnutzung als städtebauliche Verdichtung drei Wohngebäude geplant.

Zur städtebaulichen Auflockerung sind die äußeren beiden Gebäude mit einer Ost-West-Firstrichtung und das mittlere Gebäude mit einer Nord-Süd-Firstrichtung geplant. Die neu geplante Bebauung fügt sich städtebaulich harmonisch in die Umgebung ein.

K. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umwelt-schützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind Klimaschutzaspekte nur bedingt beeinflussbar, da es sich um ein einzelnes Grundstück handelt auf welchem statt eines einzelnen Wohngebäudes nunmehr 3 Wohngebäude geplant sind.

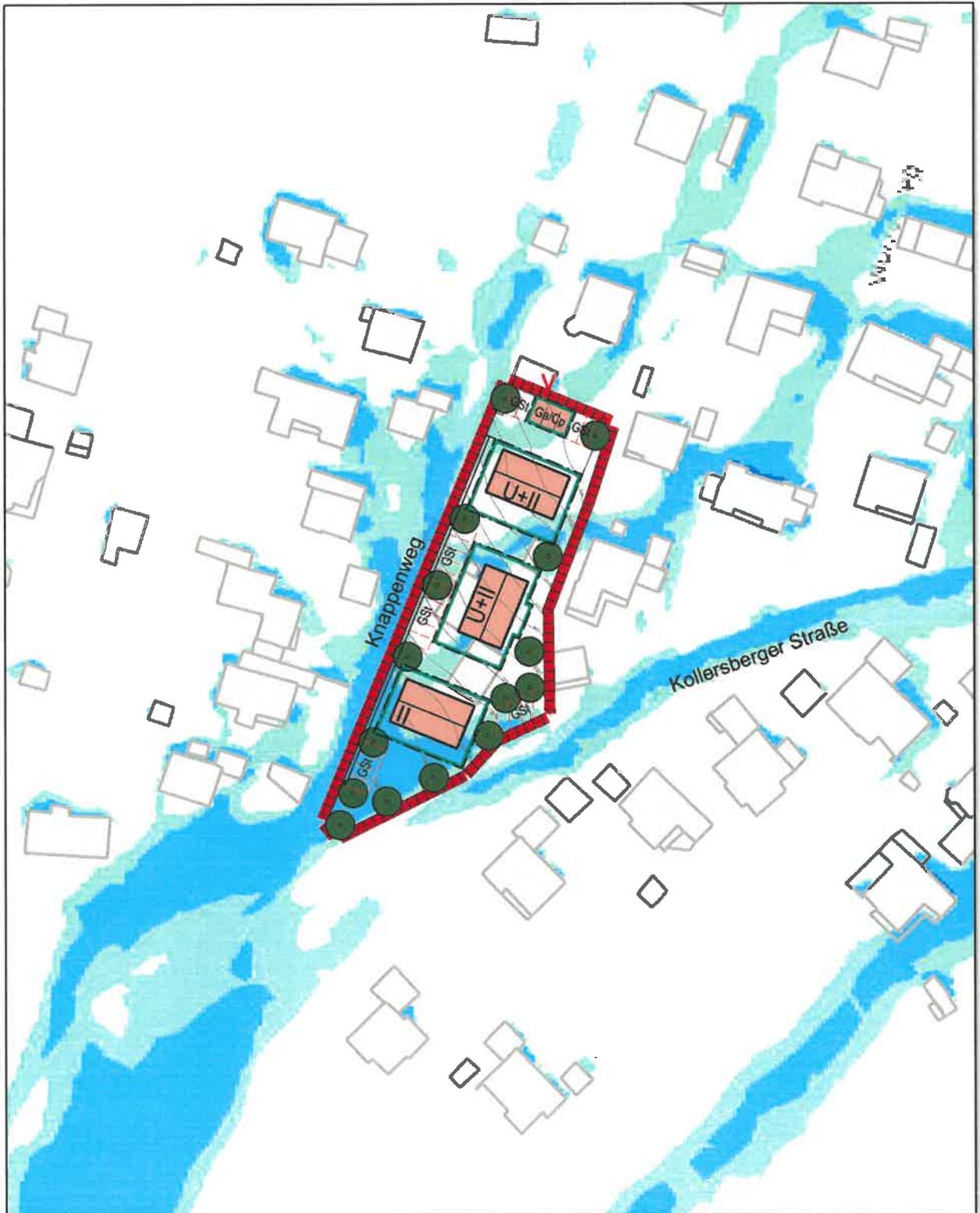
Im Bebauungsplan sind folgende textliche und planliche Festsetzungen eingearbeitet:

- Die gesetzlichen Anforderungen der GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen, Leitungen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
Solar- und/oder PV-Anlagen sollen so weit als möglich genutzt werden.
- Die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Wintergarten mit Pufferspeicher wird empfohlen.
- Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Haushaltsgeräte eingesetzt werden.
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

L. Betrachtung von Starkregenereignissen

Gem. der unten dargestellten Starkregenkarte ist das Grundstück in Teilbereichen von Starkregenereignissen betroffen.

Es wird deswegen darauf hingewiesen, dass die Festsetzungen und Empfehlungen in Pkt. 11 = Hang-/Oberflächenwasser zu beachten sind.



M. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Anwendung von Vorschriften zum vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a, abgesehen; § 4c BauGB wird nicht angewandt.

Die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind aufgrund der Durchführung des vereinfachten, beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB und der Tatsache, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, nicht erforderlich.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist somit eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Entwurf:	04.10.2022
Ergänzung/Änderung	01.03.2023
Endausfertigung	16.08.2023



Architekturbüro Feßl & Partner
Dipl.-Ing. Alexander Feßl
Architekt + Stadtplaner

- - - - -