

# **DECKBLATT NR. 9** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

### **„ SCHACHET-STEINWALL “**

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

## **ENDAU S F E R T I G U N G**

### **Deckblatt Nr. 9 – Änderungsbereich**

- Änderung der Dachform (statt Satteldach nun Pultdach) sowie Dachneigung bei Flur-Nr. 160, Gemarkung Hauzenberg
- Geringfügige Änderung der Baugrenzen
- Statt Stellplätze nun Carportanlage

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	07. Juli 2014
Bürgerbeteiligung	vom 09.08.2014 bis 09.09.2014
Trägerbeteiligung	vom 16.07.2014 bis 14.08.2014
Satzungsbeschluss	22. September 2014
Inkrafttreten	04. Oktober 2014

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 .....

.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 9

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SCHACHET - STEINWALL “

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

- A. BEGRÜNDUNG
- B. UMWELTBERICHT
- C. ERGÄNZENDE TEXTLICHE UND PLANLICHE  
FESTSETZUNGEN
- D. HINWEISE

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den	10.07.2014
geändert:	23.09.2014

---

ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer  
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772  
architekturbuerobauer@gmx.de

# **A. BEGRÜNDUNG**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „Schachet-Steinwall“ ist seit 01.07.1994 in Kraft.

Das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan soll deswegen gemacht werden, da Änderungen auf dem Grundstück der Flur-Nr. 160, Gemarkung Hauzenberg durchgeführt werden sollen.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 07.07.2014 die Änderung des Bebauungsplanes „Schachet-Steinwall“ mit Deckblatt Nr. 9 beschlossen.

## **2. ÄNDERUNGEN**

- 2.1 Änderung der Dachform (statt Satteldach nun Pultdach) sowie Dachneigung bei Flur-Nr. 160, Gemarkung Hauzenberg
- 2.2 Geringfügige Änderung der Baugrenzen
- 2.3 Statt Stellplätze nun Carportanlage

## **3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG**

- 3.1 In unmittelbarer Umgebung sind bereits statt der Satteldächer Pultdächer geschaffen worden.
- 3.2 Keine dominante Stellung der neuen Gebäude. Einsehbarkeit ist nur sehr marginal gegeben.
- 3.3 Carportanlagen sind mieterfreundlicher als normale Stellplätze.

## **4. ERSCHLIESSUNGEN**

### **4.1 Straßen**

Neue Straßen sind nicht erforderlich.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende gemeindeeigene Straße „Carosaweg“ und über die bestehende Verbindungsstraße der Flur-Nr. 156/51.

Diese wird jedoch auf 4,20 m erweitert.

#### **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 Trennsystem. Das Abwasser wird entsorgt durch den bestehenden Trennsystemkanal. Der entsprechende Hauptkanal ist bereits vorhanden. Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindlmühle hat noch Kapazitäten frei.

#### **4.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung geschieht größtenteils über das eigene Grundstück. Eine Regenwassernutzung über eigene Zisternen ist vorgeschrieben.

Lediglich 2,5 l/sec des Oberflächenwassers dürfen in den städtischen Mischkanal eingeleitet werden.

Um eine Reduzierung der Niederschlagswasserableitung zu erreichen, werden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen.

#### **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.

#### **4.8 Müllabfuhr**

Die Abfallbehälter sind am Carossaweg bereitzustellen, da die Zufahrtsstraße der Flur-Nr. 156/51 keine Wendemöglichkeit besitzt.

### **5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

### **6.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# **B. UMWELTBERICHT**

## **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**

Das Grundstück der Flur-Nr. 160, Gemarkung Hauzenberg ist seit Anbeginn im Bebauungsplan „Schachet-Steinwall“ enthalten.

Um Änderungen vorzunehmen, hat der Stadtrat Hauzenberg in der Sitzung vom 07.07.2014 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 9 beschlossen.

### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Durch das Deckblatt Nr. 9 sollen statt der Satteldächer nun Pultdächer gemacht werden können.

Außerdem werden die Baugrenzen geringfügig verschoben (aber nicht vergrößert). Außerdem wird statt der Stellplätze nun eine Carportanlage errichtet. Außerdem sollen Änderungen in den textlichen Festsetzungen gemacht werden.

### **1.3 Alte Grünordnung**

Das Grundstück der Flur-Nr. 160 war früher bebaut. Die Mehrfamilienhäuser wurden abgerissen und es sollen wieder neue Mehrfamilienhäuser entstehen.

### **1.4 Neue Grünordnung**

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 160, Gemarkung Hauzenberg sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung des Baugrundstückes.

### **1.5 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.

## **1.6 Geplante Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind aufgeführt:

- Es werden Regenwasserzisternen vorgeschrieben
- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- Die Stellplätze in der Carportanlage müssen mit Betonpflaster und großen Fugen ausgestattet werden

## **1.7 Erschließungen**

- Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und wird nur geringfügig erweitert
- Die Trinkwasserversorgung ist bereits vorhanden
- Die Löschwasserversorgung ist bereits vorhanden
- Die Abwasserbeseitigung ist bereits vorhanden
- Elektrische Energie ist bereits vorhanden

## **2.0 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung**

Da lediglich eine Änderung der Dachform angestrebt wird sowie eine geringfügige Änderung der Baugrenzen – jedoch ohne Vergrößerung – sowie eine Carportanlage (statt der Stellplätze) sind veränderte Umweltauswirkungen nicht zu erwarten.

**Weitere naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen sind nicht erforderlich.**

### **3.0 Grünordnung**

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

### **4.0 Wesentliche Auswirkungen der geplanten Bebauungsplan-Änderung**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

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



**ERGÄNZENDE**

**TEXTLICHE**

**+**

**PLANLICHE**

**FESTSETZUNGEN**

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## „ BEBAUUNGSPLAN SCHACHET-STEINWALL “

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9 gelten die bisherigen Festsetzungen und die nachfolgend aufgeführten Änderungen

### 0.1. Gebäude

Dachform:	Pulldach 5°
Dachdeckung:	Blecheindeckung Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe bei Pulldach Traufe:	max. 8,75 m
Wandhöhe bei Pulldach First:	max. 9,75 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

Dachgauben:	unzulässig
-------------	------------

### 0.2. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude erhalten identische Dachform und identische Dachdeckung wie bei Hauptgebäude der Ziffer 0.1.

Wandhöhe bei Pulldach Traufe: max. 2,50 m

Wandhöhe bei Pulldach First: max. 3,00 m

### 0.5. Geländeverhältnisse

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,75 m betragen

### 0.9. 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.

## **0.10. Schutz vor Oberflächenwasser**

### **Wildabfließendes Wasser**

An der Südseite ist die Staatsstraße und ein Hang.

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.

## **0.11. Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

## **0.12. Dezentrale Regenwasserzisterne mit Regenrückhaltung**

Auf dem Baugrundstück der Flur-Nr. 160, Gemarkung Hauzenberg sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mind. 5 m<sup>3</sup> pro Wohngebäude betragen.

Mittels geeigneter Drosseleinrichtungen dürfen lediglich 2,5 l/sec. dem städtischen Mischwasserkanal aus der Regenrückhaltung zugeführt werden.

## ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GEMEINSCHAFTSCARPORT



DACHFORM: PULTDACH

E+II

MAX. ZUL. VOLLGESCHOSSE: ERDGESCHOSS + 2 OBERGESCHOSSE



ABFALL

FLÄCHE FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG: STANDORT FÜR MÜLL-  
TONNENHÄUSCHEN



VORGESCHLAGENE STRAUCH- u. HECKENPFLANZUNG IM PRIVATEN  
GRÜNBEREICH; NICHT ZWINGEND ZU ERSTELLEN

# **ANHANG**

## **AUSZUG AUS RECHTS- KRÄFTIGEM BEBAUUNGSPLAN**