

DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN : SCHACHET-WEIHERFELD
GEMEINDE : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 04.07.2016 die Änderung des Bebauungsplanes „Schachet-Weiherfeld“ mittels Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 03.11.2016 - 05.12.2016 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 03.11.2016 - 05.12.2016 gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.12.2016 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan "Schachet-Weiherfeld" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.09.2016 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder 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 - 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 §§ 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.

Entwurf: 30.09.2016
Erstellung Endausfertigung: 10.01.2017

Hauzenberg, den _____


Architekturbüro Feßl & Partner

Bürgermeister/in

1. Anlass

Der Bebauungsplan Schachet-Weiherfeld umfasst den westlichen Teil der Hans-Günther-Straße und ist seit 01.08.1994 in Kraft.

Mit Deckblatt Nr. 2 im Jahr 2015 erfolgten bereits Änderungen zu den Festsetzungen für das benachbarte Grundstück Flur-Nr.488/1 (=Parzelle Nr. 10).

Nun soll der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 3, analog zur letzten Änderung, auch für das angrenzende Grundstück Flur-Nr.488/18 (=Parzelle Nr. 9), Gemarkung Wotzdorf, geändert werden.

Die Grundstückseigentümer beabsichtigen die Errichtung eines 2-geschossigen Wohnhauses mit Garage.

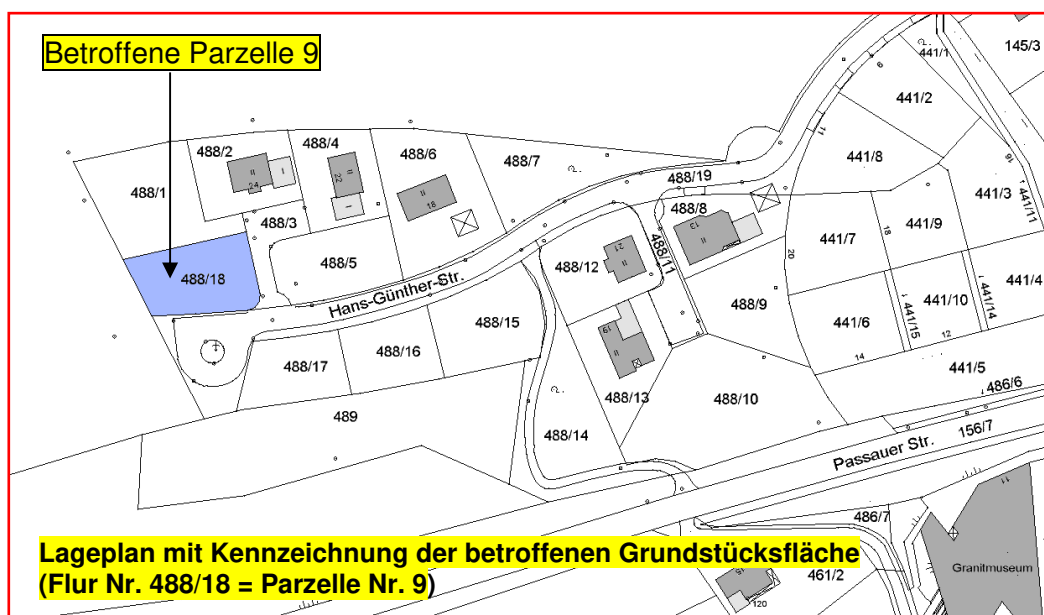
Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan sind in diesem Bereich Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss zulässig. Dabei wurde seinerzeit festgelegt, dass das Gelände in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden darf. Nicht zulässig sind Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

Entsprechend der Vorabstimmung mit dem Landratsamt Passau ist eine Bebauungsplanänderung vertretbar, zumal das Deckblatt Nr. 2, für das angrenzende Grundstück Flur-Nr. 488/1, bereits aus denselben Gründen in Kraft getreten ist.

Eine Änderung ist insbesondere erforderlich wegen der Anzahl der Geschosse. Das Baugrundstück befindet sich am Ende der Wendepalte und liegt topographisch am tiefsten Punkt des Baugebietes. Eine Anhebung des Gebäudes im Erdgeschoss erscheint geboten, damit Oberflächenwasser aus der Verkehrsfläche nicht ins Gebäude eindringen kann. Auf Grund der topographischen Verhältnisse erscheint die Planung mit 2 Geschossen an der Hangunterseite sinnvoll und vertretbar.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat deswegen beschlossen, den Bebauungsplan „Schachet-Weiherfeld“ mittels Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.



2. Änderungen

Die folgenden Änderungen betreffen nur die planlich gekennzeichnete Fläche des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan "Schachet-Weiherfeld" auf Parzelle Nr. 9. (= Flur Nr. 488/18).

Änderungen zu 0.6.1 und 0.6.2 des Original-Bebauungsplanes:

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Änderungen zu 0.7. Gebäude:

Auf dem Grundstück mit der Parzelle Nr. 9 sind max. 2 Vollgeschosse (II) zulässig.

Dabei werden folgende max. zulässige Wandhöhen festgesetzt:

Max. zulässige Wandhöhe talseits: 6,40 m

Max. zulässige Wandhöhe bergseits: 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Die Abstandsflächen nach BayBO sind in jedem Falle einzuhalten.

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schachet-Weiherfeld“.

3. Umweltbericht / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet. Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt da insgesamt keine Zweigeschossigkeit zugelassen wird.

Da sich die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen nicht ändert, kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, Angaben zu den Bepflanzungen bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten sind und keine Mehrversiegelungen entstehen, sind die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden

von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Landschafts-/ Stadtbild:

Die Zulässigkeit von 2 Geschossen statt, wie bisher festgesetzt, 1 Geschoss + Kniestock, wirkt sich für diese Parzelle Nr. 9 an der topografisch tiefsten Lage im gesamten Baugebiet, städtebaulich nicht negativ aus.

Bei Einhaltung der im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits bestimmten Bepflanzungsfestsetzungen ist kein Ausgleich für die Bebauungsplanänderung erforderlich.

- Anlagen:*
- 1) *Vermessungsamtlicher Lageplan*
 - 2) *Darstellung der betroffenen Parzelle im rechtsgültigen Bebauungsplan*