

DECKBLATT NR. 2 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„WA – SCHRÖCK ERWEITERUNG II“

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

ENDAUSSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich

- Erweiterung der Baugrenzen wegen eines zusätzlichen Nebengebäudes

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	06. März 2017
Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 15.05.2017 bis 15.06.2017
Trägerbeteiligung	vom 20.04.2017 bis 30.05.2017
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	19. Juni 2017
Bekanntmachung	<i>07.07.2017</i>

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 **2.0. Juni 2017**


.....
Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin



DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ WA-SCHRÖCK ERWEITERUNG II “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

A. BEGRÜNDUNG

B. UMWELTBERICHT

C. ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 22. März 2017

Ergänzt: 20. Juni 2017



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

A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „WA-Schröck Erweiterung II“ ist seit April 2004 in Kraft.

Beim Deckblatt Nr. 1 wurde im Jahre 2005 folgende Änderung durchgeführt:

- Privatstraße an anderer Stelle sowie Stellung der Garagen und Garagenzufahrten an anderen Stellen

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan soll deswegen gemacht werden, da auf dem Grundstück der Flur-Nr. 713/5, Gemarkung Jahrdorf ein weiteres Nebengebäude hinzu kommen soll.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 06. März 2017 die Änderung des Bebauungsplanes „WA-Schröck Erweiterung II“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

2. ÄNDERUNG

Erweiterung der Baugrenzen wegen eines zusätzlichen Nebengebäudes

3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

Die Gesamtanlage soll durch das zusätzliche Nebengebäude wie eine Dreiseitanlage erscheinen.

Ein wunderschöner bäuerlicher Dreiseithof ist in unmittelbarer Nähe vorhanden und zwar in Staffenöd.

4. ERSCHLIESSUNGEN

Bei allen Bereichen

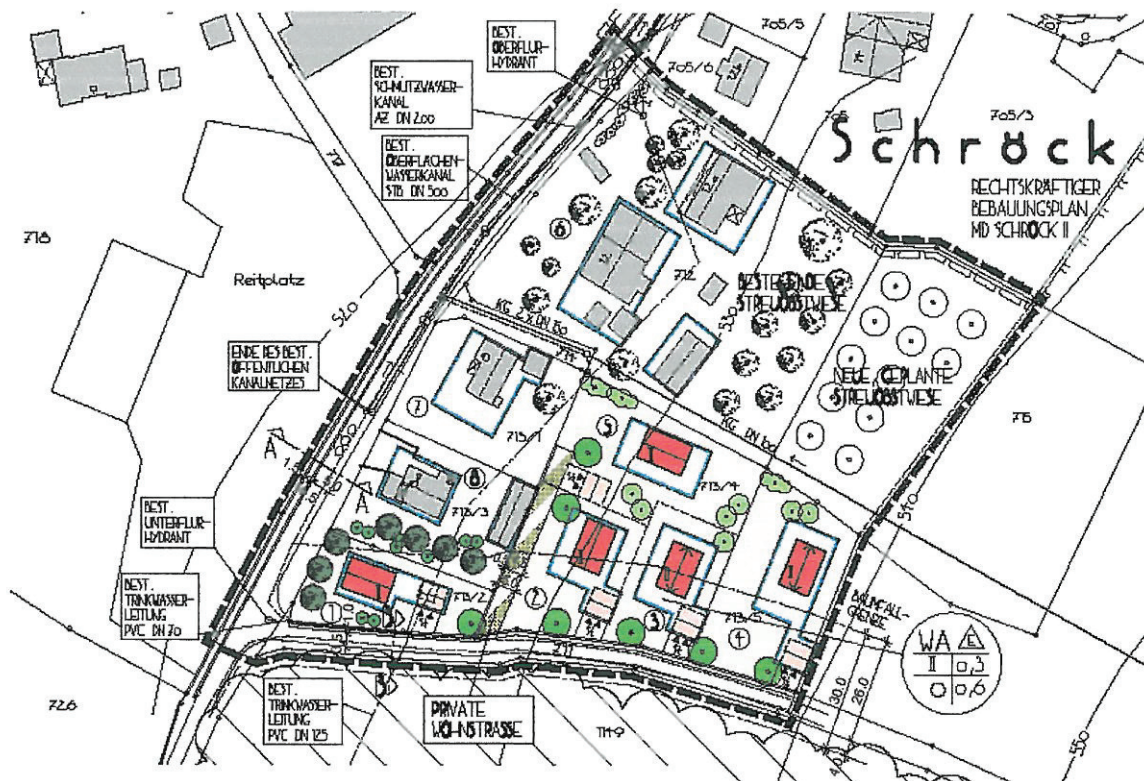
- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA-Schröck Erweiterung II“ gegeben.

5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

6.0 BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA-Schröck, Deckblatt Nr. 1“

7.0 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. 713/5, Gemarkung Jahrdorf ist seit Anbeginn im Bebauungsplan „WA-Schröck Erweiterung II“ enthalten.

Um Änderungen bzw. Ergänzungen vorzunehmen, hat der Stadtrat Hauzenberg in der Sitzung vom 06. März 2017 die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Ein weiteres Nebengebäude soll auf diesem Grundstück entstehen, um eine Anlage wie einen bäuerlichen Dreiseithof zu schaffen.

Die Baugrenzen werden deshalb vergrößert.

1.3 Alte Grünordnung

Das Grundstück der Flur-Nr. 713/5, Gemarkung Jahrdorf ist bereits jetzt eingegrünt.

1.4 Neue Grünordnung

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 713/5, Gemarkung Jahrdorf soll noch intensiver eingegrünt werden.

Auch die Verbindungsmauer soll mit Efeu eingegrünt werden.

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.

2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

2.1 Planungsvoraussetzungen

2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

2.2 Vorhabenstyp

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche sowie die bestehende Straßenfläche beträgt 18,75% des gesamten Plangebietes „WA – Schröck Erweiterung II“.

a) Gesamtfläche des Baugebietes:	18.284,57	m ²
b) überbaute mögliche Fläche, welche nach den Baufeldern möglich ist.	3.930,58	m ²
ursprüngliche Fläche	3.727,58	m ²
Erweiterung des Baufensters	203,00	m ²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{3.930,58}{18.284,57} = 0,21 \text{ unter } 0,30$$

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
- werden nicht betroffen.**

ja nein

- 2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (in den Textlichen Festsetzungen des eigentlichen Bebauungsplanes so beschrieben).
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen

2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden
- In den eigentlichen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso ist in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für Die Kellerfundamente.

2.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

2.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen

2.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

- Es handelt sich lediglich um eine Baufeld-Erweiterung bei Flur-Nr. 713/5

2.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

3.0 GRÜNORDNUNG

Nach Fertigstellung des neuen Nebengebäudes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ERGÄNZENDE

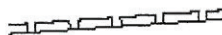


PLANLICHE

+

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "WA SCHRÖCK-ERWEITERUNG II, DECKBLATT NR. 1"
	GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 2
EG	BEZEICHNUNG DES GESCHOSSES: ERDGESCHOSS
UG	BEZEICHNUNG DES GESCHOSSES: UNTERGESCHOSS
	NEBENGEBAUDE: GEPL. GARAGEN MIT ANGABE DER FIRSTRICHTUNG
II	ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 2

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 2.

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

3.4 Gestaltung der Nebengebäude (Garagen)

3.4.1 Die Gestaltung des zusätzlichen Nebengebäudes muss sich an die Gestaltung
des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

3.4.2 Wandhöhe

freistehender Garagen:

Ab natürlicher Geländeoberfläche

bergseits max. 3,30 m

talseits max. 5,30 m

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

9. Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des
natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen.

**Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im
Bereich der geplanten Neubauten**

Maximale Abtragung bei Grundstück: im Bereich des Nebengebäude: 1,60 m

10. Baumfallgrenze

Die Baumfallgrenze von 25,0 m kann beim neuen Nebengebäude nicht eingehalten
werden.

Um das Gefährdungsrisiko zu minimieren, sind konstruktive Maßnahmen wie
verstärkter Dachstuhl durchzuführen.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechend statischer Nachweis eines Tragwerksplaners zusammen mit den Bauvorlagen wegen der nicht eingehaltenen Baumfallgrenze vorzulegen.

11. GRZ-/ GFZ - Nachweis

Dem jeweiligen Bauantrag ist eine GRZ-/GFZ-Berechnung beizulegen.

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 06. März 2017 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „WA – Schröckj Erweiterung II“ beschlossen.
- In der Zeit vom 15.05.2017 bis 15.06.2017 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 20.04.2017 bis 30.05.2017 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren nicht erforderlich**
- Am 19. Juni 2017 fand der Abwägungs- und Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „WA – Schröck Erweiterung II“ stammt aus dem Jahr 2004.
Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 20.10.2004 ist dieser in Kraft getreten.

a) Städtebau

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll ein weiteres Garagengebäude errichtet werden.

Durch diesen Neubau entsteht eine Dreiseitanlage.

Das neue Gebäude dient lediglich als Abstellraum für PKW's und Gartengeräte.

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

b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer

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

