

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„ WA - WOTZDORF GRUNDWIESENWEG “

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Nachverdichtung bei Flur-Nr. 138, Gemarkung Wotzdorf
- Ergänzungen bei planlichen und textlichen Festsetzungen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	20. Januar 2020
Satzungsbeschluss	12. Oktober 2020
Bekanntmachung	03. NOV. 2020

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 Bebauungsplanes 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 02. NOV. 2020


Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin



DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA – Wotzdorf Grundwiesenweg“

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 24. März 2020
ergänzt: 20. Juli 2020
Endausfertigung: 20. Oktober 2020

ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbuerobauer@gmx.de



B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „WA – Wotzdorf Grundwiesenweg“ ist seit 16.10.2003 in Kraft und wurde bislang nicht geändert.

Das Grundstück Flur-Nr. 138 Gemarkung Wotzdorf mit 3.509 m² war zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhandenen Bebauungsplanes bereits bebaut.

Über das Grundstück verlief seinerzeit eine 20-KV-Freileitung, welche aber mittlerweile abgebaut wurde.

Aufgrund der Größe eignet sich das Grundstück grundsätzlich für eine weitere Bebauung.

Deshalb hat in der Sitzung vom 20. Januar 2020 der Stadtrat von Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „WA – Wotzdorf Grundwiesenweg“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

Auf der Flur-Nr. 138 Gemarkung Wotzdorf soll eine Nachverdichtung stattfinden.

- Vergrößerung der Baugrenzen
- Gebäudetyp: 2-geschossig
- Dachform: Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung: 12-30°
- Wandhöhe: 7,0 m

3. PLANUNGSGEBIET

Bei der Flur-Nr. 138 Gemarkung Wotzdorf soll im Bereich der bestehenden Wohn- und Nebengebäude eine Nachverdichtung durchgeführt werden.

Es entsteht dadurch mehr Wohnfläche bei sehr geringem zusätzlichem Flächenverbrauch.

4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Mit geringen Eingriffen in die bestehende Grundstücksstruktur und ohne „Flächenfraß“ wird durch diese Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen. Städtebauliche Einfügung aufgrund der Grundstücksgröße ist gegeben.

5. BEGRÜNDUNG DES VERFAHRENS NACH §13 BauGB

Werden durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, so kann die Kommune das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn folgende Kriterien gegeben sind:

- Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgütern besteht

ZIEL:

Neue Wohngebiete sollen maßvoll - mit geringem Flächenverbrauch - erweitert werden.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Straßen

Die kommunale Straße „Grundwiesenweg“ ist bereits vorhanden.

6.2 Wasserversorgung

Der südliche Gebäudebestand ist bereits an die kommunale Wasserversorgung angeschlossen.

Der Neubau kann mittels Stichleitungen ebenfalls angeschlossen werden.

6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über die kommunale Wasserversorgung und entsprechende Hydranten gesichert.

6.4 Abwasserbeseitigung

Ein Mischwasserkanal ist bereits vorhanden.

Der südliche Gebäudebestand ist bereits an dieser Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen.

Der Neubau kann mittels Stichleitung angeschlossen werden.

6.5 Regenwasserbeseitigung

Vorrangig sind die Oberflächenwässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten bzw. zu versickern. Des Weiteren soll eine Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser durchgeführt werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrt zur Garage sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.

Beseitigung:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf der neuen Baurechtsfläche durch Einbau einer Retentionszisterne von 5,0 m³ Inhalt
- Das Oberflächenwasser darf nur gedrosselt in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden
- Die Drosselanlage in der Retentionszisterne beträgt 2,5 l/sec

Der Planungsbereich liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes; ebenso ist Grundwasser erst ab Tiefen > 3m anzutreffen.

Die neue Baurechtsfläche (für Wohnungsbau) ergibt nur eine Fläche von **weit weniger als 1000 m²**.

Deshalb ist ein Wasserrechtsverfahren nicht notwendig.

6.6 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist bei den vorderen südlichen Gebäuden der Flur-Nr. 138 bereits gegeben.

Das neue Gebäude kann mit Stichleitungen angeschlossen werden.

Es ist notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem „Bayernwerk“ schriftlich mitgeteilt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Versorgung Niederspannungskabel erforderlich sind.

Zur Hauseinführung dürfen nur marktübliche Systeme verwendet werden.

6.7 Telekommunikation

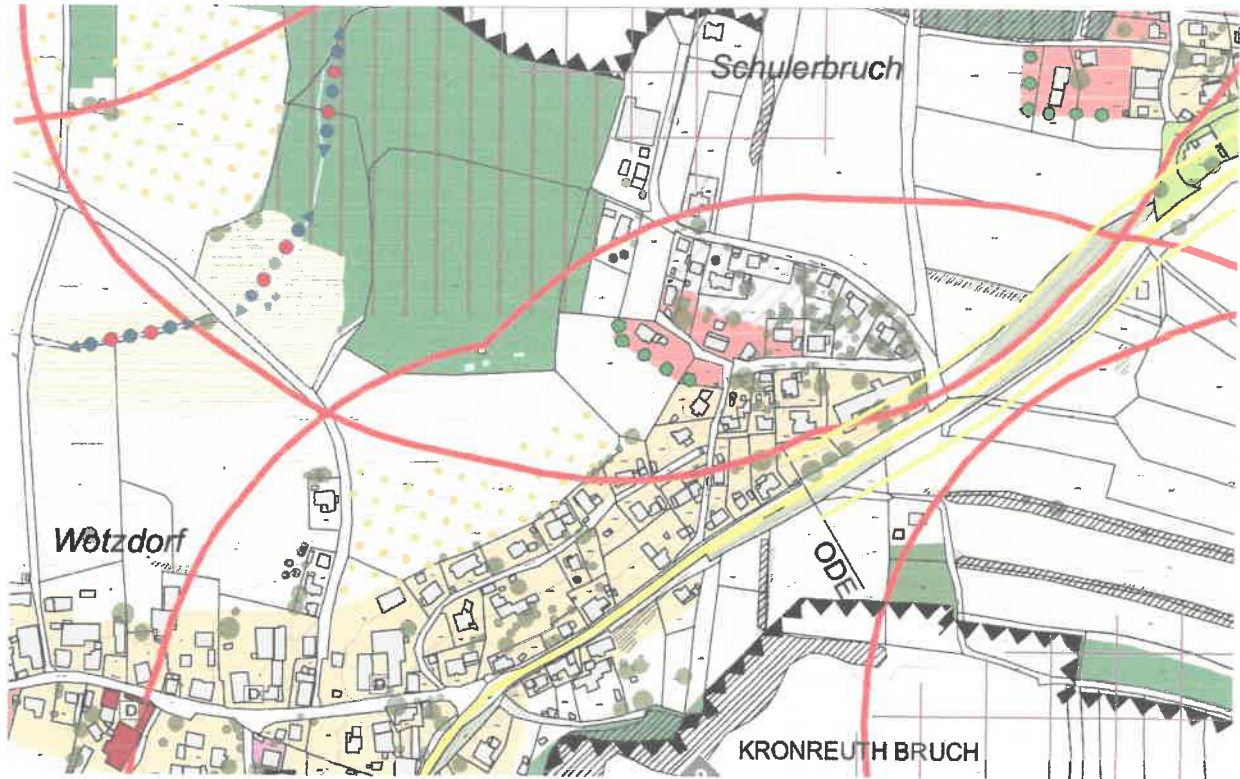
Telekommunikation ist vorhanden.

Eventuell reichen die vorhandenen Anlagen nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

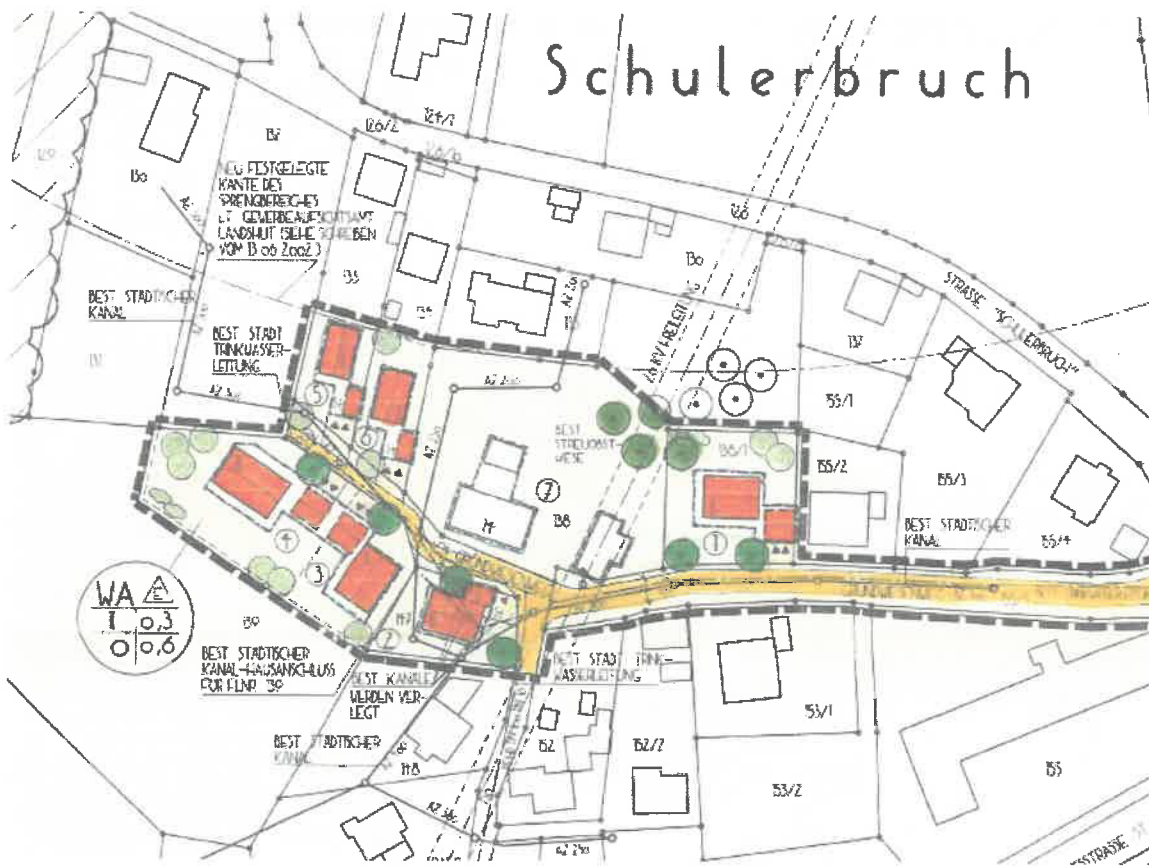
7. GRÜNORDNUNG

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzte Grünordnung auszuführen.

8. AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



9. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN



10. SPRENGBEREICH

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich innerhalb von zwei Sprengbereichen, allerdings jeweils am Rande der beiden Bereiche.
Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen.

Bei Erstellung von Bauvorlagen sind die besonderen Vorschriften und Anforderungen für Bebauungen aus den objektbezogenen Maßnahmen innerhalb von Sprengbereichen nachzuweisen.

11. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und dargelegt.

12. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

U MWELTBERICHT

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

Der Bebauungsplan „WA Wotzdorf-Grundwiesenweg“ ist seit 16.10.2003 in Kraft.
Die neue Baurechtsfläche wurde bisher als Gartenfläche benutzt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 1 soll eine Nachverdichtung stattfinden.
Der neue Flächenverbrauch ist sehr gering bei maximaler Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen.
Die Grundfläche beträgt wesentlich weniger als 20.000,00 m² (zulässig).

1.3 Neue Grünordnung

Bei der Parzelle 7 (Flur-Nr. 138) müssen zusätzlich 2 großkronige Bäume,
1. Wuchsordnung als Hochstämme gepflanzt werden.

1.4 Zielvorgabe

Nachverdichtungen sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohnbebauungen vorhanden sind.
Dies ist beim Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „WA Wotzdorf-Grundwiesenweg“ der Fall:

- In diesem Bereich sind nur Wohnhäuser vorhanden
- Alle Erschließungen sind bereits vorhanden; lediglich Anschlussleitungen müssen noch gelegt werden. Für die Nachverdichtung sind keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 1 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Nachverdichtung geeignet.

1.5 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen
- Des Weiteren wird festgesetzt, das Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und zu speichern, um bei Starkregenereignissen die kommunalen Kanäle und Kläranlagen zu entlasten und gleichzeitig das Regenwasser für Gartenbewässerung, WC-Spülungen und ähnliches zu verwenden
- Es wird der Einsatz von Photovoltaikanlagen empfohlen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, müssen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

1.6 Erschließungen

- Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen gesichert
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen gesichert
- Die Oberflächenentwässerung ist durch eine Retentionszisterne mit 5,0 m³ Inhalt samt entsprechender Drosselklappe und dem bestehenden Kanal gesichert (siehe ergänzende textliche Festsetzungen Ziffer 6)

1.7 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.

1.8 Grünordnung auf dem Grundstück

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass auch der LEP-Grundsatz - wonach Siedlungsgebiete möglichst in die Landschaft einzubinden sind - Berücksichtigung findet.

So sind auf diesem Grundstück der Flur-Nr. 138 zusätzlich 2 großkronige Bäume, 1. Wuchsordnung als Hochstämme zu pflanzen.


Nach Fertigstellung der Nachverdichtung ist die im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzte Grünordnung auszuführen.

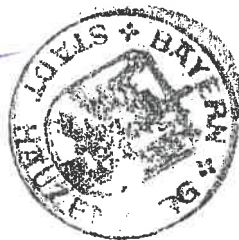
2.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.


Mit sehr geringen Eingriffen in die bestehende Grundstücksstruktur und ohne „Flächenfrass“ wird durch die Nachverdichtung neuer Wohnraum geschaffen.

Stadt Hauzenberg 02. NOV. 2020


.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer


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



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10a, Abs. 1 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 20. Januar 2020 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „WA-Wotzdorf Grundwiesenweg“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.
- In der Zeit vom 10.04.2020 bis 11.05.2020 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 08.04.2020 bis 15.05.2020 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 13. Juli 2020 wurde in der Bauausschusssitzung beschlossen, die Planung in Teilen anzupassen und eine erneute Beteiligung durchzuführen.
- In der Zeit vom 11.08.2020 bis 28.08.2020 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 19.08.2020 bis 04.09.2020 fand die erneute Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 12. Oktober 2020 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

Städtebau / Umweltauswirkungen / Sprengbereich

a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan soll eine Nachverdichtung stattfinden.

- Vergrößerung der Baugrenzen
- Gebäudetyp: 2-geschossig
- Dachform: Sattel- oder Walmdach
- Dachneigung: 12-30°
- Wandhöhe: 7,0 m

b) Umweltauswirkungen:

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

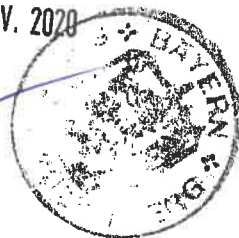
c) Sprengbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in 2 Sprengbereichen; hier allerdings jeweils im Randbereich.

Die Einhaltung der Festsetzungen bezüglich Sprengbereich sind im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Stadt Hauzenberg 02. NOV. 2020


.....
Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer


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

