
Begründung

1. Anlass, Geltungsbereich, Zielsetzung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan " RASSREUTH – STEINÄCKER III " besitzt seit 13.6.2001 Rechtskraft.

In der Sitzung vom 26.07.2021 hat der Stadtrat Hauzenberg die Erweiterung des Bebauungsplanes " RASSREUTH – STEINÄCKER III " mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

Der Erweiterungsbereich für dieses Deckblatt umfasst Flur-Nr. 288/12 , Gemarkung Rassreuth.

2. Verfahrensart

Zur Festlegung der Verfahrensart wurden folgende Ausführungen herangezogen.

Zu beurteilen ist der Sachverhalt „Außenbereich“ mit der hintergründigen Frage wie die Vorgabe „innerhalb eines im Zusammenhang bebauten „Ortsteils,“ zu betrachten ist. Dabei ist der Flächennutzungsplan anzuführen bzw. die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung in seiner Eigenschaft als vorbereitender Bauleitplan, der mit dem Bebauungsplan konkretisiert wird.

Zu betrachten ist in diesem Zusammenhang auch wann eine unbebaute Fläche als Baulücke noch einen Teil des Bebauungszusammenhangs darstellt. Dazu ist Sinngemäß festzuhalten:

Eine unbebaute Fläche ist als Baulücke noch Teil des Bebauungszusammenhangs und damit des Innenbereiches, wenn sie von einer angrenzenden zusammenhängenden Bebauung so geprägt wird, dass die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche als Fortsetzung der vorhandenen Bebauung erscheint.

Im Falle der Erweiterung des Bebauungsplanes „Rassreuth-Steinäcker III“ kann die Erweiterung als schließen einer Baulücke in Betracht gezogen werden, was in die Einstufung der Fläche als Außenbereich eingreift.

1. Im best. Be-Plan ist diese Fläche bereits als Erweiterung gekennzeichnet
2. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche zu Wohnzwecken gekennzeichnet
3. Der Erweiterungsbereich wurde im best. Bebauungsplan bereits als solcher gekennzeichnet
4. Der Erweiterungsbereich „rundet“ die best. Bebauung im Norden ab; die Erweiterung stellt keine Rucksackbebauung dar - Sie füllt ein Lücke / einen Einschnitt
5. Der Erweiterungsbereich ist bereits erschlossen. Das Straßennetz ist bereits für eine Erweiterung vorgesehen

6. Der best. Bebauungsplan entspricht Inhaltlich einem qualifizierten Bebauungsplan mit rechtsverbindlichen Festsetzungen. Der sich daraus ergebende Zulässigkeitsmaßstab, die Eigenart der vorhandenen Bebauung sowie der näheren Umgebung wird durch den Erweiterungsbereich nicht wesentlich verändert.
 - Die Zulässigkeit von Vorhaben begründet keine Pflicht gem. BauGB §13 Abs1 Satz1 zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG Anlage 1 oder Landesrecht
 - Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter
 - Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass im Zuge der Bebauungsplanerweiterung Pflichten gem. BauGB §13 Abst.1 Nr. 3 zu beachten sind
7. Der best. Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 26.700qm - Die Erweiterungsfläche beträgt 853 qm. Sie erfüllt die Kriterien der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, was die Erfordernis bzw. Verhältnismäßigkeit eines gem. Regelverfahren erforderlichen Umweltberichtes in Frage stellt und abzuwägen gilt.
8. Würdigung und Abwägung nachbarlicher Interessen: Umwelteinflüsse durch Starkregenereignisse werden durch ein Sturzflutenkonzept aufgenommen, beurteilt und die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der best. Bebauung als Teil der Baugenehmigung mit verpflichtenden Maßnahmen belegt.

Erläuterungen bzgl. BauGB §13 Abs.1 Satz 1

sh. Pkt 1-4

Die Erweiterungsfläche liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – ist aber in diesem schon als Erweiterung gekennzeichnet, im Straßennetz berücksichtigt, erschlossen worden und im Flächennutzungsplan als Fläche zu Wohnzwecken festgehalten. Aufgrund dieser Grundlagen ist abzuwägen ob durch die Erweiterung die Grundzüge der Planung insofern berührt werden, dass das vereinfachte Verfahren gem. BauGB §13 nicht zur Anwendung kommen kann. Zur Beurteilung ob die Grundzüge der Planung berührt werden ist Entscheidend, ob die bestehende Konzeption der Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nachteilig verändert wird bzw. die Erweiterung dem planerischen Grundkonzept zuwiderläuft. Was zum planerischen Grundkonzept zählt, beurteilt sich nach dem im Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden Planungswillen der Gemeinde. In diesem Fall entspricht die Entscheidung des Satzungsgebers im Bebauungsplan eine zur Erweiterung gekennzeichnete Fläche auszuweisen dessen Planungswillen und kann demnach den Grundzügen der Planung zugeordnet werden. Diese vom Satzungsgeber gewollte Möglichkeit

umzusetzen entspricht demnach den Grundzügen der Planung und lassen das Argument zu, dass die Erweiterung mit der Erstellung des Bebauungsplanes in die Grundzüge der Planung eingebunden wurde.

Zudem ist der Wille des Satzungsgebers den Erweiterungsbereich als Fläche zu Wohnzwecken zu nutzen im Flächennutzungsplan zu Grunde gelegt.

Erläuterungen bzgl. BauGB §13 Abs.1 Satz 2

Zu Pkt 5-7

Der best. Bebauungsplan entspricht einem qualifizierten Bebauungsplan gem. BauGB §30 Abs. 1 mit rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und baurechtlichen Vorschriften wie u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen. Bebauung und nähere Umgebung haben sich entsprechend entwickelt und werden durch den Erweiterungsbereich nicht verändert, was den Vorgaben zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens gem. BauGB §13 Satz 2 entspricht. Die Bezugnahme zur Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB kann hier Anwendung finden. Von der Gemeinde als Satzungsgeber wurde die Bebauung der Erweiterungsfläche im Bebauungsplan als gewollte Möglichkeit festgehalten. Die Abwägung die Erweiterung als Zulässiges Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. BauGB § 34 Abs. 1 -3 einzustufen sollte hier in Betracht gezogen werden. Die Einstufung der Fläche als Außenbereich kann dem Planungswillen der Gemeinde untergeordnet werden.

Zusammenfassend wird in der Begründung ausreichend dargelegt, dass die Grundzüge der Planung durch die Erweiterung nicht berührt werden und der Erweiterungsbereich als Fläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils betrachtet werden kann. Die Voraussetzungen zur Durchführung des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind gegeben.

3. Begründung

In der derzeit gültigen Fassung des Bebauungsplanes wurde die Erweiterung des Plangebietes um drei weitere Baufelder im Nordosten, auf Flur-Nr. 288, bereits angedeutet und entsprechend gekennzeichnet.

Der Grundstücksbesitzer beantragt die Erweiterung des Plangebietes um auf Flur-Nr. 288/12 Baurecht zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garagen zu erhalten.

Voraussetzung für die Erweiterung ist die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, welche durch die Durchführung des Bauleitverfahrens mit DBL Nr. 4 sichergestellt wird.

3.1 Auswirkungen der Erweiterung

- Die erforderlichen Änderungen greifen nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung ein.
- Textliche und planliche Festsetzungen in Deckblatt Nr. 4 sind ausschließlich für dessen Geltungsbereich anzuwenden.
- Textliche und planliche Festsetzungen des best. Bebauungsplanes bleiben für den derzeitigen Geltungsbereich unverändert und behalten Ihre Gültigkeit.
- Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO
- Das geplante Baugrundstück ist bereits erschlossen.
- Im beantragten Erweiterungsbereich ist die Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen zu beachten. Erforderliche Maßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen Pkt. „0.12.5 Hochwasserschutz“ geregelt.
- Zum ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb auf Flurnummer 288, Gemarkung Raßreuth sind aus immissionsschutztechnischer Hinsicht keine Mindestabstände erforderlich. Der landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben, ein Bestandsschutz besteht daher nicht.

3.2 Conclusio der Änderungen

- Die Erweiterung des Plangebietes erfolgt ohne Änderung von Festsetzungen des best. Bebauungsplanes.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutung und Hochwasser werden in einem Sturzflutenkonzept dargestellt und als Bestandteil der Baugenehmigung als verpflichtende Maßnahme integriert.
- Haftungsansprüche an die Stadt Hauzenberg sind durch eine Erklärung zum Haftungsausschluss als Bestandteil der Baugenehmigung ausgeschlossen.
- Negative Auswirkungen auf die bestehende Bebauung sollen durch das Sturzflutenkonzept im Rahmen der derzeit bekannten Starkregenereignisse vermieden werden.
- Die Erweiterung ist städtebaulich vertretbar.
- Die Einfügung in die bestehende bebaute Umgebung ist gegeben.

4. Erschließung / Infrastruktur

4.1 Straßen

Sämtliche Hauptstraßen und Zufahrten sind bereits errichtet.
Diese sind ausreichend – eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.
Diese ist ausreichend – eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten. Diese ist ausreichend – eine Erweiterung des Netzes ist nicht erforderlich.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem über die bestehenden kommunalen Abwasserkanäle. Diese sind ausreichend – eine Erweiterung des Hauptleitungsnetzes ist nicht erforderlich.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden kommunalen Mischwasserkanäle.

Eine akute Überbelastung der bestehenden Abwasserkanäle wird durch die Ausführung eines Regenrückhaltebeckens mit Drosselungsanlage verhindert.

4.6 Strom/Gas, Telefon , Internet

Die Erschließung mittels Erdkabel, Telefonleitungen/Internet sind bereits vorhanden.

Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

Ein Gasanschluss ist nicht vorhanden und derzeit nicht geplant

Auf die Beachtung des "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" von der Bayernwerk Netz GmbH wird hingewiesen. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen von Bayernwerk dürfen nicht beeinträchtigt werden. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html zu erreichen.

Das Merkblatt wird an die Antragsteller weitergeleitet.

4.7 Abfallwirtschaft

Die gesamte Abfallwirtschaft erfolgt über ZAW-Donau-Wald und ist bereits geschaffen und geregelt. Die Anbindung des neuen Baurechtlandes ist sichergestellt.

5. Grünordnung / naturschutzrechtliche Eingriffe

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird gem. „Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung“ durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt. Die Vorgaben des best. Grünordnungsplanes als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Erweiterung nicht berührt.

Die Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung werden von der Erweiterung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine umwelttechnische Prüfung sowie Anpassung der Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0. Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	X	
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	X	
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>WA</u>	X	
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> ■ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), ■ Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ■ Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	X	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>Ortsrandeigrünung, Eingrünung von Wohnstraßen</u>	X	
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: <u>Einklinkung von Versorgungsleitungen, öffentliche Räume in zentrale Verkehrserschließung</u>	X	
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	
4.2 Quellen und Quelläufuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	X	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: <u>Wasserrigolen, Versickerungsfähige Verkehrsflächen</u>	X	

5. Schutzgut Luft/Klima		ja	nein
Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.		X	
6. Schutzgut Landschaftsbild		ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.		X	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.		X	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). <u>Art der Maßnahmen</u> Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen		X	
		↓	↓
		Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!	

6. Hinweise

- a) Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zu melden.
- b) Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind einzuhalten.
- c) Für jedes neu zu errichtende Gebäude wird auf das Sturzflutkonzept mit verpflichtenden Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung, Hochwasser und Immissionsbelastung hingewiesen
- d) Schutz vor Oberflächenwasser
Die bestehenden Straßen bleiben unverändert. Es werden keine Maßnahmen zur Ableitung von Oberflächenwasser vorgenommen.
Jeder Bauwerber hat zum Schutz vor wildabfließenden Wässern – lt. Bayr. Wassergesetz – sein Gebäude samt Grundstück Eigenverantwortlich zu schützen.
- e) Schutz vor Schmutzwasserrückstau
Das bestehende Kanalleitungsnetz bleibt unverändert.
Jeder Bauwerber hat in Eigenverantwortung Maßnahmen zum Schutz vor Schmutzwasserrückstau zu ergreifen.
- f) Brandschutz
Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBo zu beachten.
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich Ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.
- g) Immissionsschutz
Die Bewirtschaftung und landwirtschaftliche Nutzung der an den beantragten Erweiterungsbereich angrenzenden Flächen, einschließlich der darauf befindlichen baulichen Anlagen, muss weiterhin uneingeschränkt möglich sein. Zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen sind hinzunehmen und dürfen nicht Grundlage von Beschränkungen oder Regressansprüchen sein. Punkt 0.12.6 „Hochwasser-Immissionsschutz“ ist zu beachten
- h) Altlasten
Der Stadt Hauzenberg sind im Geltungsbereich der Erweiterung und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.
- i) Bodendenkmalpflege
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für den Geltungsbereich der Satzung und den näheren Umgriff keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für

Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2
Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

7. Bekanntmachung

Das Deckblatt Nr. 4 tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 4
Als Bestandteil der textlichen Festsetzungen ist die Anlage „Systemschnitte Höhenlage und
Geländegestaltung „ zu beachten.

Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes „ RASSREUTH – STEINÄCKER III“
mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 4 Ihre Gültigkeit.

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhe : bei EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50m auf die
Haustiefe
Max. zulässige Wandhöhe 5,10m
bei UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50m auf die
Haustiefe
Max. zulässige Wandhöhe Hangoberseite 5,10m
Hangunterseite 6,40m

0.2. Gebäude

0.2.1 Wohngebäude

Dachform : Hauptbaukörper - zulässig sind Satteldach und Walmdach
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptbaukörper anzupassen
Flachdächer sind unzulässig
Dachneigung : Satteldach 22° - 33°
Walmdach 10° - 23°
Dachdeckung: Ziegel - naturrot und anthrazit
Blechdeckung – grau nicht spiegelndes beschichtetes Alublech
Zwerchgiebel: Zulässig nur an Seiten mit EG + DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge.
Breite max. 4,00m; Vorsprung vor Hausmauer max. 1,25m;
Der First muß mind. 0,75m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Ein Zwerchgiebel ist nur zulässig, wenn keine Dachgauben an der
betreffenden Dachfläche zur Ausführung kommen.

0.6. Geländebeziehungen / Topographie

Aufschüttungen bis max. 1,60m zulässig.

Die Aufschüttung muss in Form einer Abtreppe durch mehrere Anböschungen mit je max. 0,80m Höhe ausgeführt werden. Abstand zwischen den Anböschungen mind. 1,50m. Die Anböschungen sind zu bepflanzen. Stützwände und Stein- oder Granitschotterflächen als Böschungsbelag sind unzulässig. Das Urgelände ist mind. 0,50m ab Grundstücksgrenze zu erhalten.

Abgrabungen bis max. 1,60m zulässig.

Die Abgrabung muss in Form einer Abtreppe erfolgen. Anböschungen bis max. 0,80m Höhe, oder Stützwände zur Hangabfangung bis max. 0,80m Höhe sind zulässig. Abstand zwischen Anböschungen und/oder Stützwänden mind. 1,50m. Das Urgelände ist mind. 0,50 ab Grundstücksgrenze zu erhalten.

0.9 Festsetzungen Grünordnung

0.9.9. Empfehlungen für Neupflanzungen

0.9.9.3. Schutz landwirtschaftlich genutzter Flächen

Zum Schutz der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze, die eine Höhe von 2m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4m einzuhalten. Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (Vgl. Art. 48 Abs. 1 AGBGB).

0.10.1. Entwässerung von Bauflächen

- Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund von öffentlichen Straßen abgeleitet werden.
- Das Abfließen von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke ist durch geeignete Maßnahmen gem. Sturzflutenkonzept zu verhindern.

0.12. Hinweise

0.12.5 Hochwasserschutz

Im beantragten Erweiterungsbereich ist die Gefahr von Überflutungen bei Starkregen-ereignissen zu beachten. Zur Gefahrenereinschätzung im Ist-Zustand wurde von der Stadt Hauzenberg im Vorfeld eine Starkregengefahrenkarte N100 mit zu erwartenden Überflutungstiefen, sowie eine

Starkregenkarte mit den zu erwartenden Fließ-geschwindigkeiten der Starkregenereignisse von der Fa. Spekter GmbH , 91074 Herzogenaurach angefordert. Zur Erstellung wurde das 100-jährliche Niederschlagsereignis herangezogen. Diese Karten sind Bestandteil des Deckblattes.

Der Nachweis zum Ausschluss negativer Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger, aufgrund der Bebauung von Flur-Nr. 288/12, ist vom Bauwilligen Eigenverantwortlich mittels eines Sturzflutenkonzeptes zu erbringen. Die geplante Bebauung sowie etwaige Geländeänderungen sind vom Bauwilligen mit dem Ersteller des Sturzflutenkonzeptes abzustimmen.

Der Nachweis ist durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro zu erstellen und dem Bauantrag beizufügen – der Nachweis ist Bestandteil der Baugenehmigung.

Zur Nachweisführung ist folgendes Vorgehen zu beachten (analog zur Untersuchung an Gewässern):

- Die Gebäude sind hochwasserangepasst auszuführen (Überflutungshöhen können aus den Karten entnommen werden).
- Die Entwässerung der zu bebauenden Flächen selbst bzw. den Schutz ebendieser ist in der DIN1986-100 geregelt. Die Planung, der Nachweis, sowie die Umsetzung sind vom Bauwilligen durchzuführen.
- Zum Nachweis, dass eine Verschlechterung für Ober- und Unterlieger ausgeschlossen ist, ist eine hydraulische Vergleichsberechnung durchzuführen. Die Geländeänderungen und Gebäude sind in das Simulationsmodell einzuarbeiten.
- Sollte sich aus dieser Simulation eine Verschlechterung ergeben, so sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen (Rückhaltung, schadfreie Ableitung, ...) aufzuzeigen und in erneuten Rechenläufen nachzuweisen.
- Punkt 0.12.6 Hochwasserschutz – Immissionsschutz ist zu beachten

0.12.6 Hochwasserschutz - Immissionsschutz

Im beantragten Erweiterungsbereich ist durch die Gefahr von Überflutungen bei Starkregenereignissen auch der Immissionsschutz zu beachten. Insbesondere ist der Schutz vor Belastungen durch abfließende Dünge- und Pflanzenschutzmittel im Zuge eines Starkregenereignisses zu gewährleisten.

Mögliche Schutzmaßnahmen (z. B. Wassergraben, Versickerrungsmulden ...) sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in das Sturzflutenkonzept abzustimmen und aufzunehmen.

Wasserbarrieren (z. B. Einfriedungen, Geländewall ...) sind unzulässig.

Ein Ableiten in den bestehenden Wassergraben oder Kanalleitungsnetz ist unzulässig.

0.12.7 Hochwasserschutz - Haftungsausschluß

Die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für künftige Bauten an dieser risikoreichen Stelle erfolgt auf ausdrücklichen Wunsch der Bauwilligen, wissentlich der Überschwemmungs- und Hochwassergefahr.

Eine Erklärung zum Haftungsausschluss gegen die Stadt Hauzenberg ist zu erstellen und dem Bauantrag beizufügen – die Erklärung ist Bestandteil der Baugenehmigung.

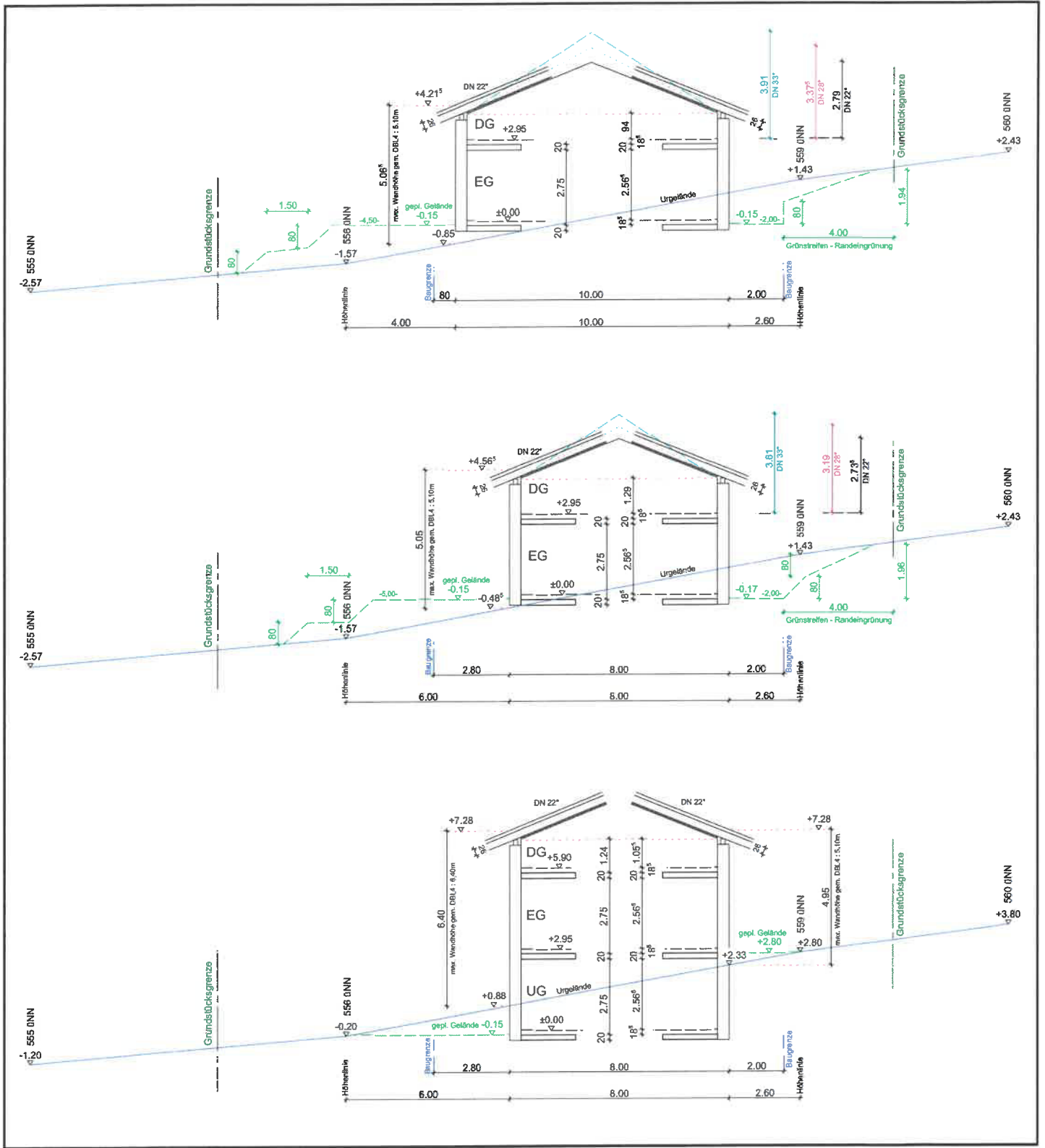
0.12.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Sicherung des best. kommunalen Kanalleitungsnetzes ist für den Fall eines Starkregenereignisses pro Baugrundstück in Eigenleistung durch den Bauherrn ein Regenrückhaltebecken mit Drosselablauf gem. Sturzflutkonzept zu errichten.

Das Regenrückhaltebecken ist nach jedem Regenereignis eigenverantwortlich durch den Gebäudenutzer komplett zu entleeren.

0.12.9 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBo in der zur Bauantragstellung gültigen Fassung sind einzuhalten.



94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer

SYSTEMSCHNITTE
 HÖHENLAGE UND GELÄNDEGESTALTUNG
 ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN
 "RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:200 26.08.2024

Verfahrensvermerke Bebauungsplan



„RASSREUTH – STEINÄCKER III“ – Deckblatt Nr. 4

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2021 mittels Aufstellungsbeschluss die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im monatlichen Amtsblatt am 07.05.2024 mit der Maiausgabe.
4. Zu dem 1. Entwurf von Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 14.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2024 bis 26.06.2024 beteiligt.
5. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem 1. Entwurf von Deckblatt Nr. 4 in der Fassung vom 14.05.2024 in der Zeit vom 16.05.2024 bis 21.06.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
6. In der Sitzung vom 12.08.2024 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Bauausschuss. Die redaktionelle Anpassung wurde beschlossen.
7. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.08.2024 das Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 26.08.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den 26.08.2024


Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



8. Ausgefertigt

Stadt Hauzenberg, den 26.08.2024


Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



9. Der Satzungsbeschluss zu Deckblatt Nr. 4 des Bebauungsplanes wurde am 03.09.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

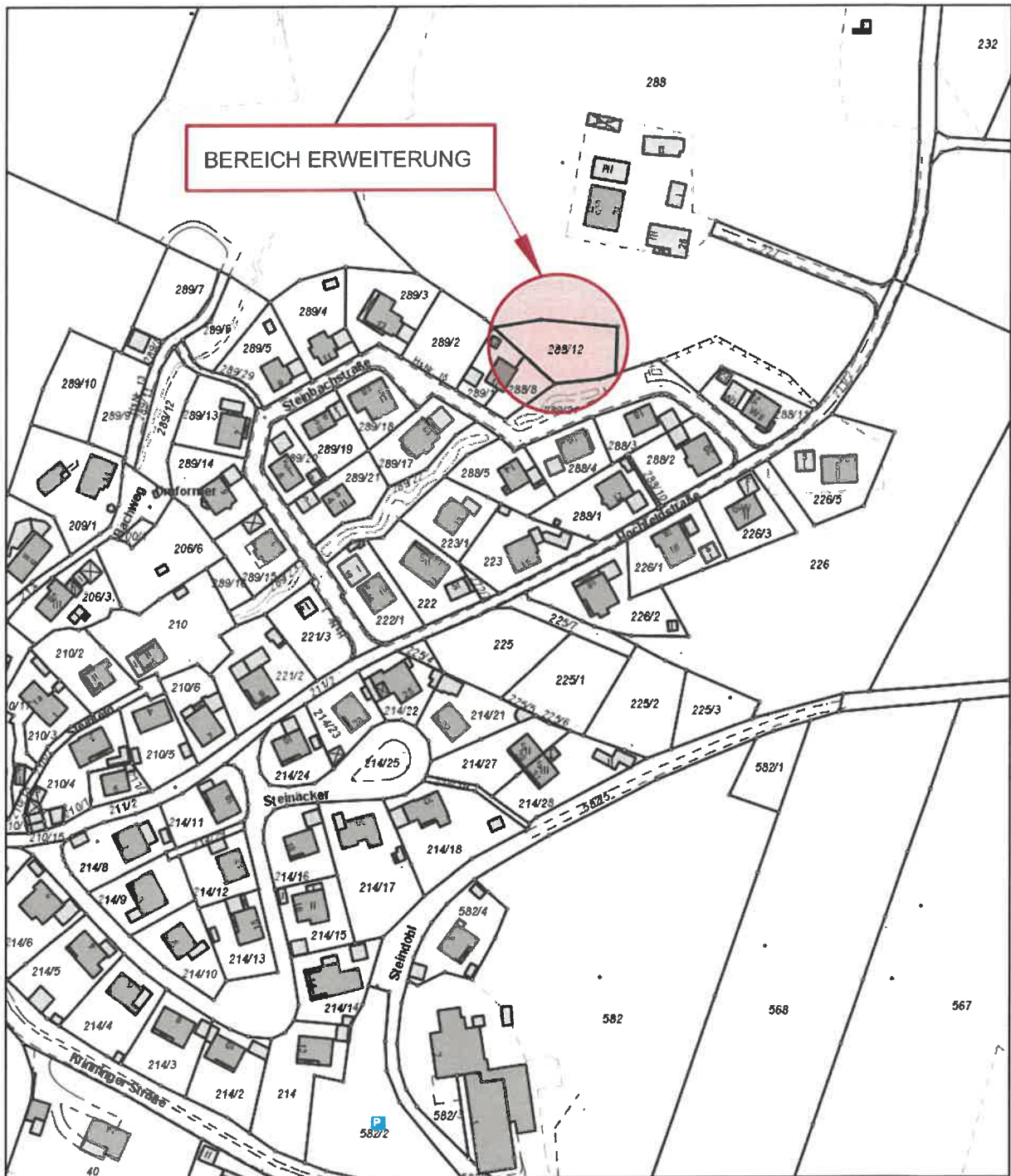
Stadt Hauzenberg, den 03.09.2024


Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin











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:

- eine nach § 214 Abs. 1. Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplanes und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung 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.
-



94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer

-  Grenze Deckblatt Nr. 4
-  Erweiterung Bebauungsplan
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des neuzuschaffenden Wassergrabens
-  Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender Firstrichtung (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite mind. 1,2:1)
-  Garagen mit eingezeichneter Zufahrt
-  Stellplätze
-  zu pflanzende Bäume



LAGEPLAN
ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN
"RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:2500 26.08.2024











94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer



RECHTSKRÄFTIGER
 BEBAUUNGSPLAN
 "RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:1000

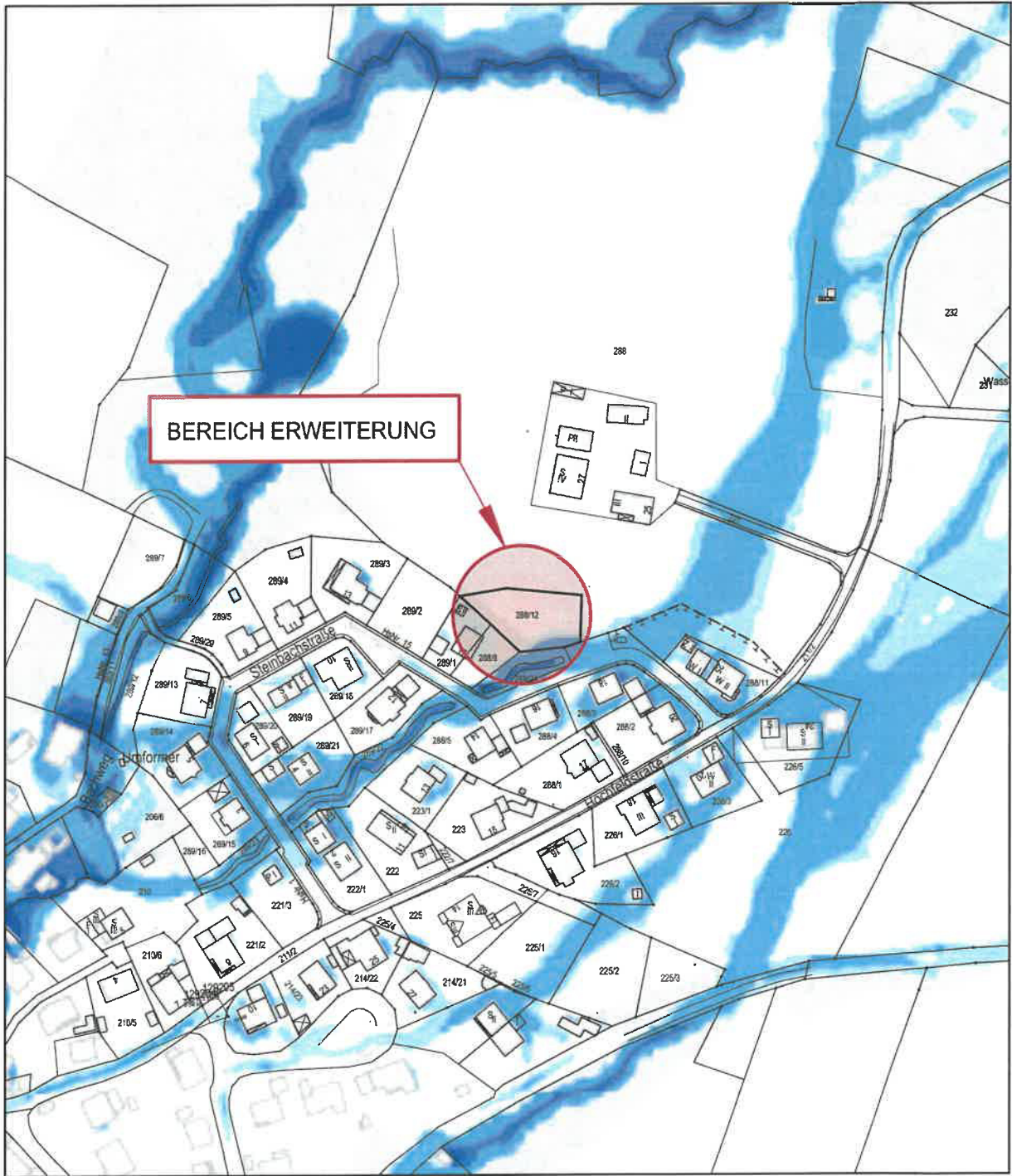


94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer

-  Grenze Deckblatt Nr. 4
-  Erweiterung Bebauungsplan
-  Baugrenze
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des neuzuschaffenden Wassergrabens
-  Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender Firstrichtung (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite mind. 1,2:1)
-  Garagen mit eingezeichneter Zufahrt
-  Stellplätze
-  zu pflanzende Bäume







DECKBLATT NR. 4
BEBAUUNGSPLAN
"RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:1000 26.08.2024



BEREICH ERWEITERUNG

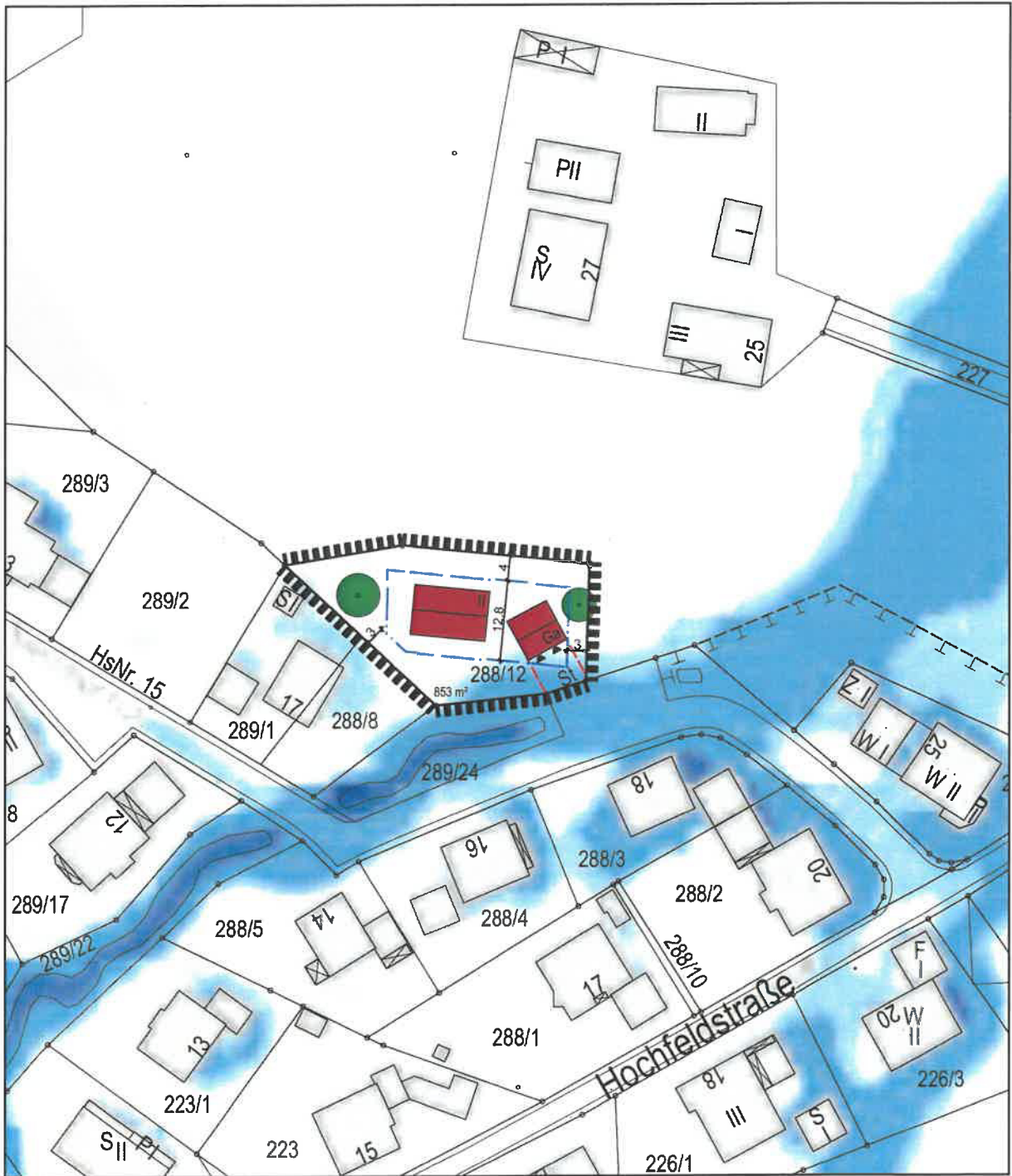
94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG - BAUWESEN Petra Sommer

Überflutungstiefen

-  5 - 10 cm
-  > 10 - 50 cm
-  > 50 - 100 cm
-  > 100 cm

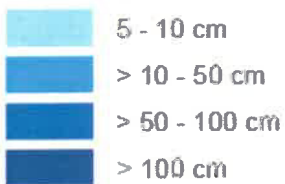


STARKREGENGEGFAHRENKARTE
 ÜBERFLUTUNGSTIEFEN
 ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN
 "RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:2500 26.08.2024

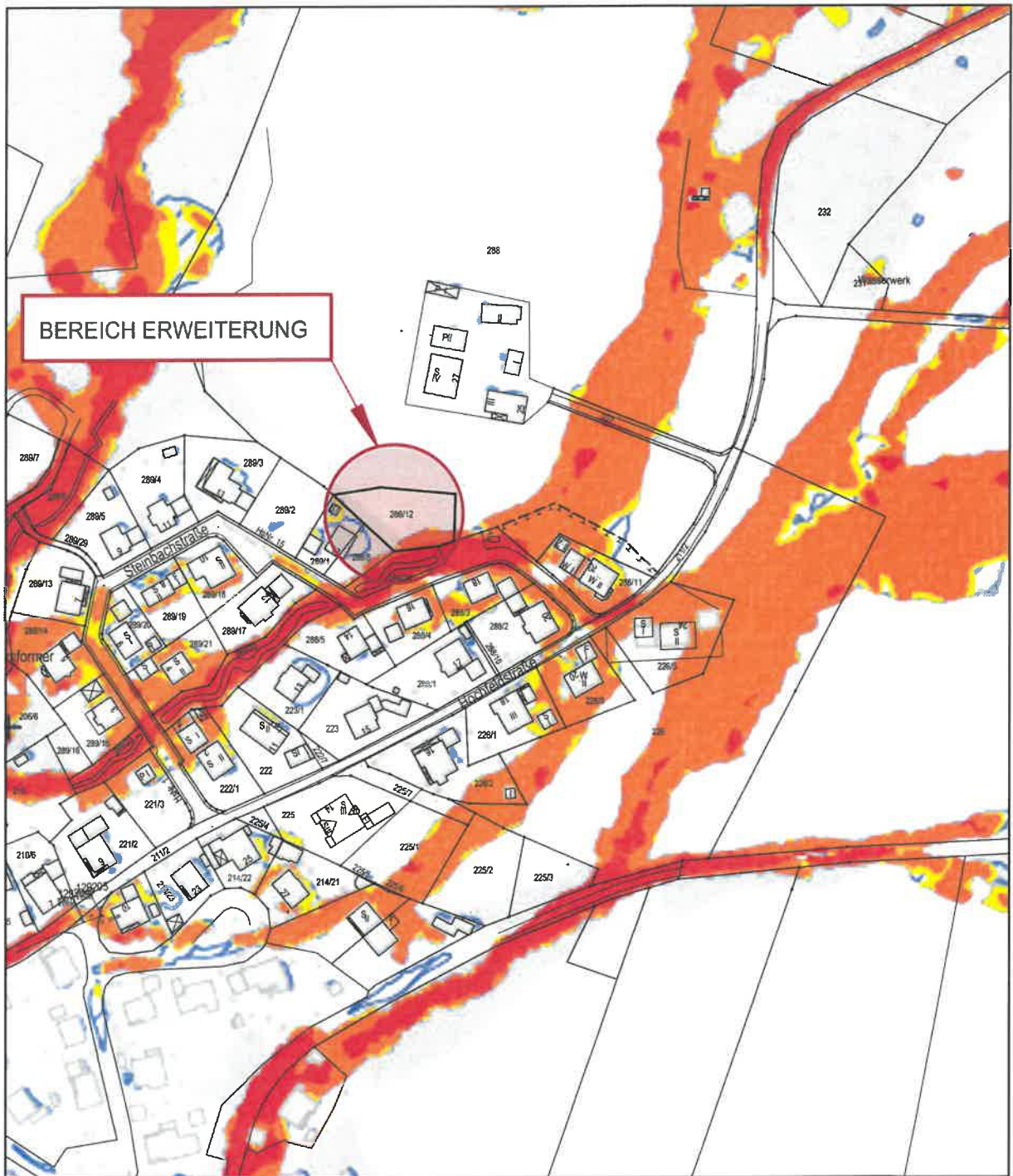


94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG - BAUWESEN Petra Sommer

Überflutungstiefen







STARKREGENGEFAHRENKARTE
 ÜBERFLUTUNGSTIEFEN
 ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN
 "RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:1000 26.08.2024



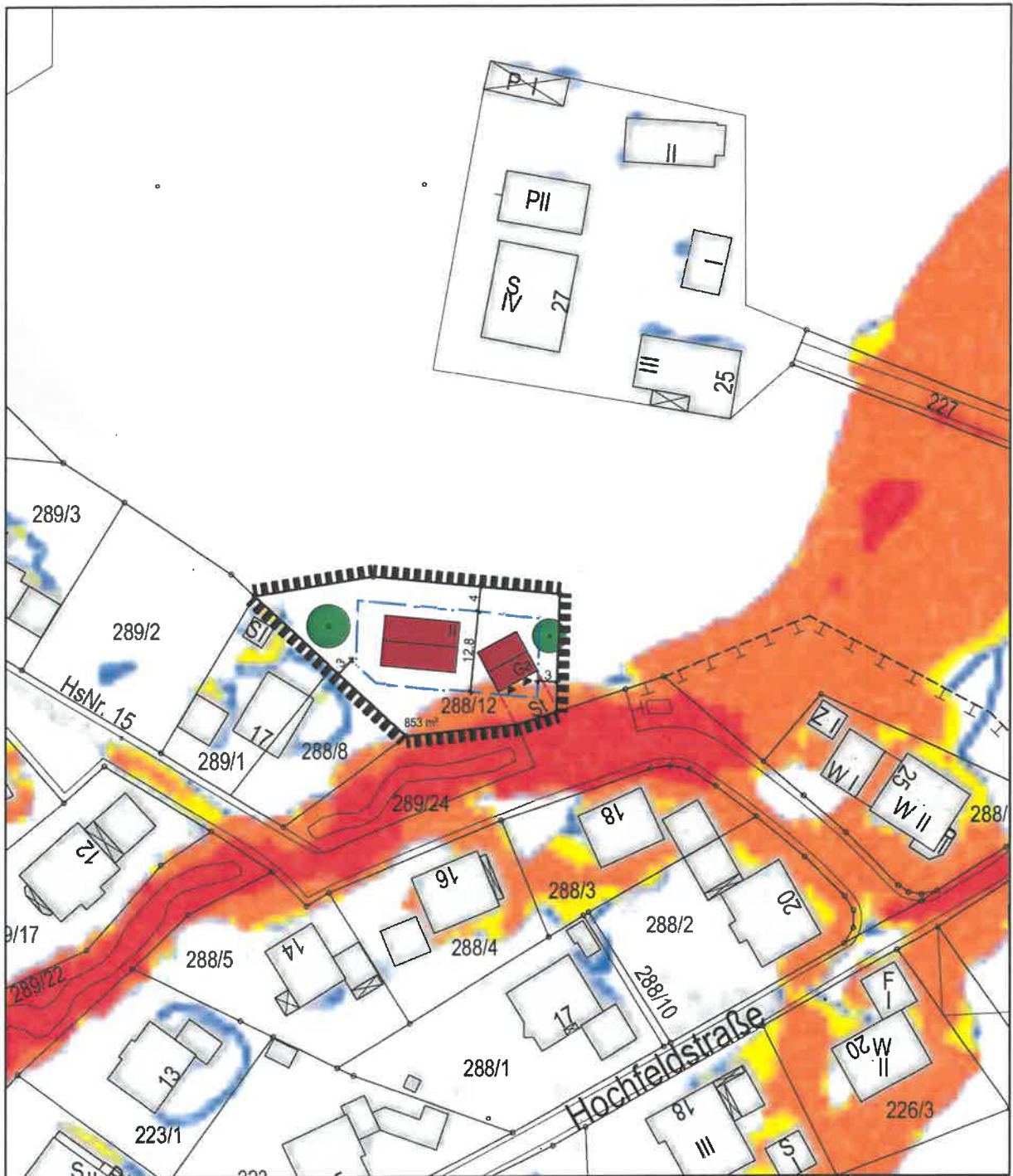
94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer

Fließgeschwindigkeiten

-  0,2 - 0,5 m/s
-  > 0,5 - 2,0 m/s
-  > 2,0 m/s
-  Überflutungsausdehnung



STARKREGENKARTE
 FLIESSGESCHWINDIGKEITEN
 ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN
 "RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:2500 26.08.2024



94051 HAUZENBERG - ANETZBERGERHOF 14 - BAUPLANUNG • BAUWESEN Petra Sommer

Fließgeschwindigkeiten

- 0,2 - 0,5 m/s
- > 0,5 - 2,0 m/s
- > 2,0 m/s
- Überflutungsausdehnung



STARKREGENKARTE
FLIESSGESCHWINDIGKEITEN
ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN
"RASSREUTH - STEINÄCKER III"
 M : 1:1000 26.08.2024