

# BEBAUUNGSPLAN „FÜRSETZUNG“

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

STADT HAUZENBERG



## Änderung Deckblatt Nr. 06

Deckblatt Nr. 06 – Änderungsbereich

- Flur-Nr. 507/2 und 507/3, Gemarkung Wotzdorf
- Ergänzungen bei planlichen und textlichen Festsetzungen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	03.05.2021
Satzungsbeschluss	24.01.2022
Bekanntmachung	....01. MRZ. 2022

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.

Stadt Hauzenberg, den ..... 23. FEB 2022



.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

Stadt: Hauzenberg  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern



Deckblatt Nr. 06 zum Bebauungsplan „Fürsetzung“

---

## Deckblatt Nr. 06

### Zum Bebauungsplan „Fürsetzung“

Stadt  
Landkreis  
Regierungsbezirk

Hauzenberg  
Passau  
Niederbayern

## Begründung

Aufgestellt:

Stadt Hauzenberg, den *22.06.2021.*

ergänzt: *28.10.2021.*

Endausfertigung: *22.02.2022.*

Planung:

*M. Am*

Martin Denz, Architekt



Bahnhofstraße 32  
94032 Passau

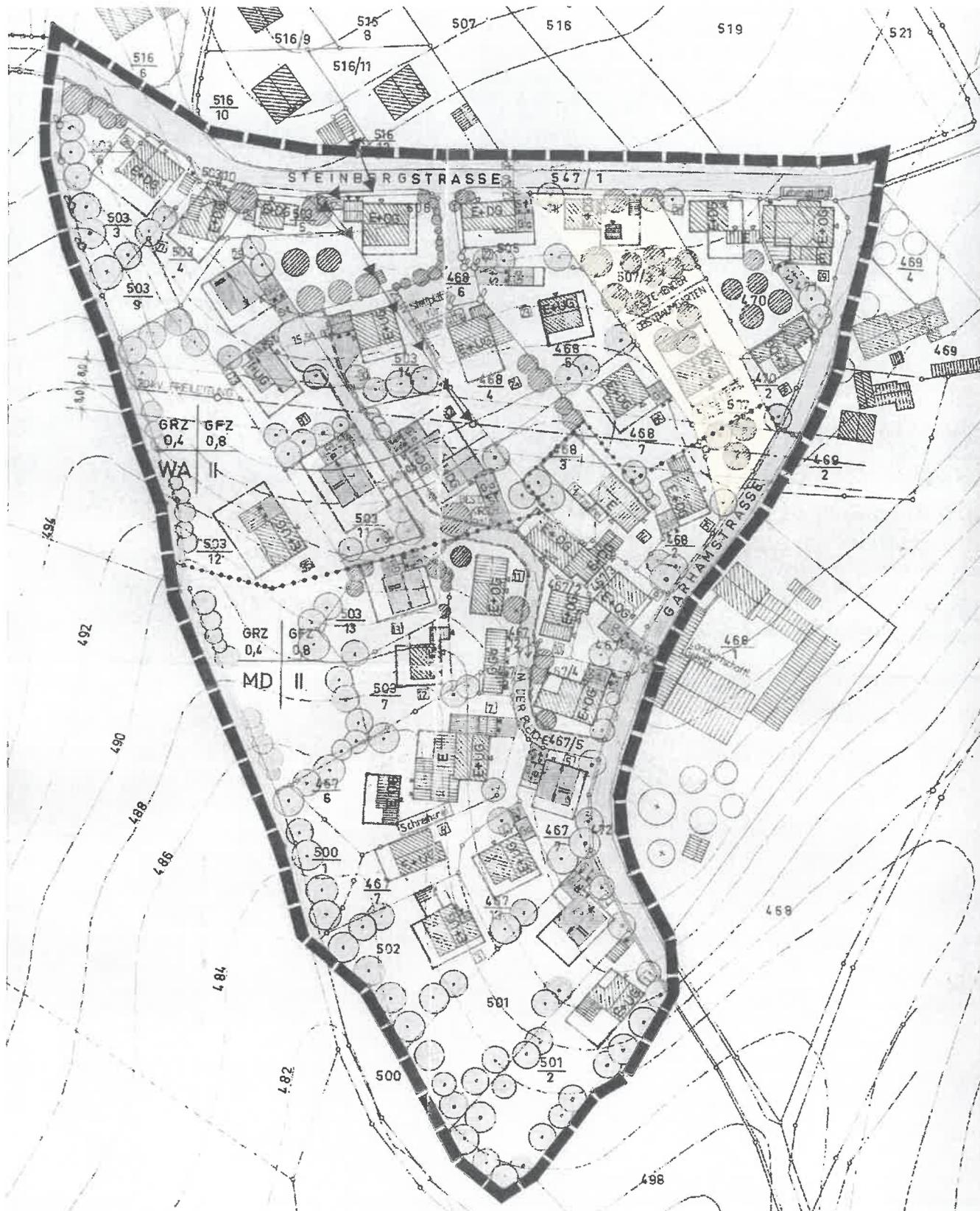
T +49 851 - 5 77 77  
F +49 851 - 5 96 21

[www.architekten-denz.de](http://www.architekten-denz.de)  
[mo@architekten-denz.de](mailto:mo@architekten-denz.de)

## Übersicht:



## Geltungsbereich Bebauungsplan „Fürsetzung“:



### Anlass:

Der Bebauungsplan "Fürsetzung" wurde im Jahr 1985 vom Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seitdem Rechtskraft.

Das Grundstück Flur Nr. 507/2 wird bereits seit 1992 als Kindergarten genutzt (siehe Deckblatt Nr. 2).

Die Stadt Hauzenberg will nun eine Kindertagesstätte schaffen, d.h. der bestehende Kindergarten wird teilweise erweitert, eine Kinderkrippe wird im nördlichen Bereich zusätzlich angebaut.

Der Bebauungsplan soll nunmehr mittels Deckblatt Nr. 6 im Bereich der Grundstücke mit der Flur Nr. 507/2 und 507/3 geändert werden.

### Begründung:

#### Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke Flur Nr. 507/2 und 507/3 werden als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ein Teil des Grundstücks 507/2 liegt im Dorfgebiet (MD). Daher wird die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung so geändert, dass sich die Flur Nr. 507/2 vollständig im allgemeinen Wohngebiet (WA) befindet. Gemäß § 4 BauNVO sind Kindergärten, Kinderhorte und Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke einzustufen mit dem Wesen eines allgemeinen Wohngebietes vereinbar und somit zulässig.

Die Grundstücke Flur Nr. 507/2 und 507/3 werden zusammengelegt und als ein Grundstück betrachtet. Das Höchstmaß der zulässigen GRZ und GFZ beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen auf dem Grundstück Flur Nr. 507/2 sollen um die geplante Erweiterung der Kindertagesstätte ausgeweitet werden. Für das neugeplante Nebengebäude (Gartenhütte für Geräte und Spielzeug) beim Spielgarten auf der Flur Nr. 507/3 wird eine neue Baugrenze festgelegt.

#### Abstandsflächen

Es gelten die regulären Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 BayBO. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht.

#### Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 507/2 erhält ein Pultdach mit Blechdeckung mit ca. 15° Dachneigung, sowie ein Glasdach mit ca. 7° Dachneigung und ein Flachdach mit extensiver Begrünung.

Wegen der Grundfläche des geplanten Umbaus und der Erweiterung des Kindergartens St. Martin soll mehrheitlich aus städtebaulichen und wirtschaftlichen

Deckblatt Nr. 06 zum Bebauungsplan „Fürsetzung“

---

Gründen ein Flachdach ausgeführt werden. Der Speisesaal und Mehrzweckraum wird mit Pultdach (Dachneigung 15° und Blechdach) geplant.

Unbeschichtete Dachflächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Die Dachüberstände sollen bei der Traufe und beim Ortgang mind. 0,50m betragen. Das Hauptgebäude wird mit Flachdach mit Wärmedämmung, überstehenden Holzplatten und extensiver Begrünung ausgeführt.

#### Parken/Gehwege

Die bestehenden Parkplätze auf dem Grundstück Flur Nr. 507/2 (bei Garhamstraße) auf der Südseite werden erweitert und dienen als Parkfläche für Eltern. Auf dem Grundstück Flur Nr. 507/3 (bei Steinbergstraße) werden auf der Nordseite neue Parkplätze für das Personal geschaffen. Ein Parken an der Straße wird dadurch vermieden.

Ein Gehweg wird von diesen Parkplätzen zum neuen Haupteingang entlang der östlichen Grundstücksgrenze ausgeführt.

#### Gestaltung des Geländes

Auf dem Grundstück Flur Nr. 507/3 wird das bestehende Wohngebäude einschließlich Nebengebäuden abgebrochen. Das gesamte Grundstück (außer Parkplatz Personal) wird als Spielgarten für die Kindertagesstätte genutzt. Die bestehenden Baugrenzen entfallen auf diesem Grundstücksteil.

#### Fassaden

Die Fassade der Kindertagesstätte wird mit einer waagrechten Holzverkleidung geplant. Der dadurch entstehende Sockel muss als Schutz für die Holzverkleidung und Dämmung ausgeführt werden. Wegen der unterschiedlichen Materialien bei Sockel und Fassade ist ein farblich abgesetzter Sockel zwangsweise notwendig.

Die waagrechten Fensterformate sind notwendig, um ein zeitgemäßes Gebäude mit bestmöglicher Belichtung zu gewährleisten.

#### Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Erweiterung der Kindertagesstätte erfolgt auf demselben Niveau (Oberkante des Fertigfußbodens) wie das Bestandsgebäude aus den 1990er Jahren und greift somit in den natürlichen Verlauf des Geländes ein. Außerdem soll die bestehende Neigung des Spielgartens auf der Flur-Nr. 507/3 zum Teil verringert werden.

### Stützmauern

Es werden im Bereich zwischen Parken Eltern und Gebäude, im Bereich des Nebengebäudes Kinderwagen / Müll an der Grundstücksgrenze, bei dem Weg vom Eingang zum Spielplatz und bei der gedeckten Terrasse der Kinderkrippe Stützmauern benötigt. Diese liegen alle innerhalb der Baugrenzen. Um ein harmonisches Landschaftsbild zu erhalten und den Verlauf des Geländes nicht unnötig zu ändern, sind Stützmauern erforderlich. Das Bestandsgebäude aus den 1990er Jahren östlich an der Garhamstraße bleibt erhalten. Die Erweiterung des Kindergartens wird auf demselben Niveau (Oberkante des Fertigfußbodens) des bestehenden Gebäudes aus den 1990er Jahren geplant.

### Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,50 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Urgelände (best. Gelände) bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut. Diese Wandhöhe wird benötigt, weil der Speisesaal und Mehrzweckraum als Erweiterung mit Pultdach (Dachneigung 15° und Blechdach) geplant ist.

### Grünordnung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan – Lageplan dargestellte Grünordnung auszuführen. Der Spielgarten auf der Flur-Nr. 507/2 soll mit den bereits bestehenden textlich festgesetzten Bäumen teilweise verschattet und begrünt werden.

### Öffentliche Erschließung Straßen

Die öffentliche Erschließung der beiden Grundstücke Flur Nr. 507/2 und 507/3 ist von der Garhamstraße und der Steinbergstraße gesichert.

### Erschließung Entwässerung

In der Steinbergstraße und Garhamstraße ist ein bestehendes öffentliches Mischwasserkanalsystem vorhanden. Die beiden Grundstücke Flur-Nr. 507/2 und 507/3 sind daran angeschlossen.

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist auf dem Grundstück im Trennsystem herzustellen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die Entwässerungsplanung ist mit der Genehmigungsbehörde abzuklären.

Stadt: Hauzenberg  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

Deckblatt Nr. 06 zum Bebauungsplan „Fürsetzung“

---

#### Regenwasserzisternen bzw. Regenwassersickerschacht

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und wenn möglich zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden beziehungsweise in einem Regenwassersickerschacht versickern zu lassen.

#### Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind die Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und Rampen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Ökopflaster mit breiten offenen Fugen) zu gestalten.

Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde zu regeln.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Hauzenberg sind zu beachten und einzuhalten.

#### Wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung mittels Deckblatt Nr. 06

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Denz



.....  
Martin Denz  
Architekt

