

DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN : „HAAG - ERWEITERUNG“
STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE

DER STADTRAT VON HAUZENBERG HAT IN DER SITZUNG VOM 09.04.2002 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „HAAG-ERWEITERUNG“ MITTELS DECKBLATT NR.2 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 17.04.2002 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

1. AUSLEGUNG: DAS DECKBLATT NR. 2 VOM 12.10.2003 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 28.11.2003 – 29.12.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT AM 19.11.2003 BEKANNT GEMACHT.

NACH BESCHLUSS DES BAU-UND UMWELTAUSSCHUSSES VOM 26.05.2004 IST DER BEBAUUNGSPLAN EIN ZWEITES MAL AUSZULEGEN. DABEI WIRD BESTIMMT, DASS NACH BAUGB § 3 ABS. 3 SATZ 1 ANREGUNGEN NUR ZU DEN GEÄNDERTEN ODER ERGÄNZTEN TEILEN VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

2. AUSLEGUNG: DIE 2. AUSLEGUNG DES DECKBLATTES NR. 2 MIT BEGRÜNDUNG VOM 12.10.2003 / ÄNDERUNGSDATUM 22.06.2004 ERFOLGTE VOM 22.07.2004 – 24.08.2004. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT AM 14.07.2004 BEKANNT GEMACHT.

DIE STADT HAUZENBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM 20.09.2004 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM ~~20.10.2004~~ DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT NR. 2 MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTZEITEN IN DER STADT HAUZENBERG (RATHAUS) ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN, UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEBEBEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT (§ 10 ABS. 3 BAUGB).

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 VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND

2. MÄNGEL DER ABWÄGUNG,

WENN SIE NICHT IN FÄLLEN DER NUMMER 1 INNERHALB EINES JAHRES, IN FÄLLEN DER NUMMER 2 INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHRIFTLICH GEGENÜBER DER STADT 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.

HAUZENBERG, 21. Okt. 2004


DER BÜRGERMEISTER

DATUM ENTWURF : 12.10.2003
ÄNDERUNG 2. AUSLEGUNG : 22.06.2004
DATUM ENDAUSFERTIGUNG: 23.09.2004


architekturbüro feß + partner
kusserstraße 29 94051 hauzenberg

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG
ZUM DECKBLATT NR. 2
DES BEBAUUNGSPLANES
„HAAG –ERWEITERUNG“

STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Datum Entwurf : 12.10.2003
Änderung zur 2. Auslegung: 22.06.2004
Datum Endausfertigung: 23.09.2004

Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „Haag – Erweiterung“

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Haag-Erweiterung“ ist seit Oktober 1984 rechtskräftig.

Seit einigen Jahren besteht im Bereich der Baugebiete „Haag“ und „Haag-Erweiterung“ die Problematik, dass das Hangwasser/Oberflächenwasser von der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche bei starken Regenschauern großteils nicht mehr versickert, sondern mit großer Geschwindigkeit bergabwärts in westlicher / südwestlicher Richtung läuft und deswegen die hangabwärts liegenden Wohngebäude teilweise überschwemmt werden.

Bei mehreren bestehenden Wohngebäuden ist bereits erheblicher Schaden entstanden.

Für die Grundstücke mit den Flur Nummern 1447/4, 1447/9, 1447/16 und 1447/17 wurde bereits eine Veränderungssperre beschlossen, um nicht weitere Schäden an eventuellen Neubauten zu ermöglichen, welche ebenfalls, wie bei den bisher betroffenen Grundstückseigentümern, gerichtliche Auseinandersetzungen nach sich ziehen würden.

Das Tiefbauingenieurbüro Andorfer, Hauzenberg, wurde von der Stadt Hauzenberg beauftragt, mehrere Varianten von möglichen geordneten Wasserführungen zu erarbeiten, damit zukünftig keine Schäden mehr an den Wohngebäuden entstehen.

Gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau wurde die vorliegende, und in den Bebauungsplan eingearbeitete Variante, als die beste Möglichkeit, gewählt.

Der Bebauungsplan soll deswegen überarbeitet, und in Teilbereichen verändert, bzw. um den Bereich der notwendigen flächigen Erdbewegung erweitert werden.

Mit den Grundstückeigentümern der betroffenen Wohngrundstücke und dem Eigentümer, welcher die östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet, wurden bereits mehrere Gespräche geführt.

2. Beschreibung der Änderungen

sowie

Änderungen/Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen

- a) Aus Sicherheitsgründen entfällt das Baurecht auf der Flur Nummer 1447/4, da hier die natürliche, und - die, den vorhandenen Zwängen angepasste - neue Flutmulde verläuft.
- b) Die neue Flutmulde wird den topografischen Möglichkeiten, den bestehenden Gebäuden und den neu zu überplanenden Grundstücken angepasst.
Die genaue Lage, kostenmäßige Erfassung und größtmäßig berechnete neue Flutmulde wurde vom Ing.büro Andorfer mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochen und abgestimmt.
Diese Vorgaben sind in das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan eingearbeitet.
- c) Im östlich anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücksteil wird eine flächige Erdbewegung zur geplanten und zukünftig schadfreien Wasserführung notwendig. Um diese Fläche wird der Bebauungsplan in östlicher Richtung erweitert.
- d) Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1984 wurde vom früheren Planfertiger noch per Hand in vergrößerte Lagepläne eingezeichnet.
Zwischenzeitlich ist ein Großteil des Baugebietes bereits bebaut.
Nach den bereits erfolgten Vermessungen des Vermessungsamtes werden die Grundstücksgrenzen, die Baugrenzen, Zufahrten, Gebäude, Straßen, Wege, etc. nunmehr digital dem tatsächlichen Bestand angepasst.
Das Grundstück Flur Nr. 1448/1 mit einer Größe von 134 m² wird aus dem Geltungsbereich „Haag Erweiterung“ genommen und dem angrenzenden Bebauungsplan „Haag“ zugewiesen, da die bisherige Geltungsbereichsgrenze zwischen den Bebauungsplänen „Haag“ und „Haag-Erweiterung“ mitten durch eine inzwischen bestehende Garage verlief.
- e) Als zusätzlicher Schutz für gefährdendes Oberflächen/Hangwasser wird folgendes festgelegt:
 - e1) Die Fußbodenoberkanten von hangseitigen und seitlichen Türen sind mindestens 40 cm über Terrain anzulegen.
 - e2) Lichtschächte sind überschwemmungssicher auszubilden.
 - e3) Drainagen sind ausreichend dimensioniert, fachgerecht und mit Spülkaminen auszubilden.

- e4) Kellerwände sind fachgerecht gegen drückendes Wasser abzudichten.
- e5) Das hangseitige Gelände ist vor dem Gebäude mit mindestens 5 % Gegengefälle auszubilden.
- f) Statt der bisher festgelegten Traufhöhen unter Punkt 0.4.2 des rechtsgültigen Bebauungsplanes wird eine neue Wandhöhe festgelegt.
Dabei gelten folgende maximalen Wandhöhen:
- Typ A : Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Wandhöhe Bergseits	= max. zul. 4,30 m
Wandhöhe Talseits	= max. zul. 6,50 m
 - Typ B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss
Wandhöhe = max. zul. 6,50 m
 - Typ C: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss oder nur Erdgeschoss
Wandhöhe = max. zul. 4,65 m
- g) Für die bisher unbebauten Grundstücke auf den Flur Nummern 1447/9, 1447/16 und 1447/17, welche an der Flutmulde liegen, wird eine
Grundflächenzahl **GRZ von 0,3**
und eine
Geschossflächenzahl **GFZ von 0,6**
festgelegt.
Sollte sich durch die Baugrenzen oder durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß ergeben, so gilt dieses geringere Maß als Festsetzung.
- h) Zu Punkt 0.4.1 der textlichen Festsetzungen zum rechtsgültigen Bebauungsplan (= Haustypen je nach Geländeneigung) gilt:
„Das Gelände am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes“.
- i) Die Festsetzung der Mindestgrößen von Baugrundstücken wird ersatzlos gestrichen.
- j) Stellplätze, Zufahrten, Wege und Zugänge sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster mit offenen Fugen, wassergebundene Beläge, etc. jeweils mit versickerungsfähigem Unterbau.
- k) Für den Bereich der flächigen Erdbewegung im östlichen Teil des Bebauungsplanes wird folgendes festgelegt:
Der Humus muss vor der Nivellierung abgetragen und seitlich in Mieten von max. 1,50 m zwischengelagert werden.
Nach den Erdarbeiten ist der Humus wieder in seiner ursprünglichen Stärke aufzutragen.

- l) Für alle nicht geänderten Festlegungen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Haag – Erweiterung“.
- m) Die Querschnitte der neu auszubildenden Flutmulden werden als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. Flächen

Bisherige Bebauungsplanfläche	=	ca. 20.428 m ²
- Abgang zu B.pl. „Haag“ DB 5	=	- ca. 134 m ²
Zugang für flächige Erdbewegung	=	ca. 20.242 m ²
<hr/>		
Gesamtfläche	=	ca. 40.536 m ²

4. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan

Für das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Haag - Erweiterung“ ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Begründung:

Durch die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Haag-Erweiterung“ wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.

Gegenteilig wird sogar die Gesamtanzahl der zulässigen Gebäude von 19 Gebäuden auf 18 Gebäude verjüngt.

Des weiteren wird, als zusätzliches Positivum für den naturschutzrechtlichen Eingriff, für die 3 Grundstücke welche an der Flutmulde liegen, die GRZ von bisher zulässigen 0,4 auf 0,3 vermindert. Die Parzelle Nr. 16 (Flur Nr 1447/4) entfällt dabei ersatzlos.

Ebenfalls wird die Versiegelung der Stellplätze, Zufahrten, Wege und Zugänge nunmehr in Punkt j) der „Änderungen/Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen“ entsprechend reduziert.

Die flächige Erdbewegung im Erweiterungsbereich ist nicht eingriffsrelevant, da das Grundstück bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, und auch nach der Wasserführungsmodellierung die gleiche Nutzung inne hat. In Punkt k) der „Änderungen/Ergänzungen zu den Textlichen Festsetzungen“ ist der Umgang mit der Humuszwischenlagerung festgelegt.

5. Ergänzung zur Zeichenerklärung

Die Ergänzung zur Zeichenerklärung ist auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

6. Änderung zur 2. Auslegung

Nach der bereits erfolgten 1. Auslegung werden zur 2. Auslegung folgende Änderungen aufgenommen:

1.
Der Verlauf der Flutmulde wird auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 1447/4 verändert. (Der Verlauf wird im westlichen Teil stumpfwinkelig als bisher ausgeführt).
2.
Die Querschnitte der Flutmulden werden als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
3.
Das rechtsgültige Deckblatt Nr. 1 wird in das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan aufgenommen.

7. Beschluss

Laut Stadtratsbeschluss vom 20.09.2004 wird das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Haag – Erweiterung“ als Satzung beschlossen.