

DECKBLATT NR. 11

ZUM BEBAUUNGSPLAN : JAHRDORF-BREITÄCKER
GEMEINDE : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 11.01.2010 die Änderung des Bebauungsplanes „Jahrdorf-Breitäcker“ mittels Deckblatt Nr. 11 im vereinfachten Verfahren beschlossen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 26.01.2010 bis 12.02.2010 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 26.01.2010 bis 12.02.2010 gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.02.2010 das Deckblatt Nr. 11 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.02.2010 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 05.03.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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 nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 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 des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes 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 §§ 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.

Fassung Entwurf: 11.11.2009
Fassung Endausfertigung 22.02.2010

Hauzenberg, den _____



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

“JAHRDORF-BREITÄCKER“
DECKBLATT NR. 11

B E G R Ü N D U N G
UND
U M W E L T B E R I C H T

Fassung Entwurf: 11.11.2009
Fassung Endausfertigung 22.02.2010

Architekturbüro **F e ß l & P a r t n e r**

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker“ ist bereits fertig erstellt und rechtskräftig.

Es wurden bisher 10 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Der Eigentümer der Grundstücke mit der Parzelle Nr. 4 und der Flur Nr. 106 plant die Aufstockung seines bestehenden Wohnhauses und den Neubau einer Doppelgarage auf Flur Nr. 106.

Dabei sollen die Baugrenzen und die textlichen Festsetzungen entsprechend der neuen Planung angepasst werden.

Auf Antrag des Bauwerbers hat der Stadtrat von Hauzenberg in der Sitzung vom 11.01.2010 beschlossen, den Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker“ mittels Deckblatt Nr. 11 zu ändern.

2. Änderungen

Die Baugrenzen und die textlichen Festsetzungen der durch die Änderung betroffenen Grundstücke (Parzelle Nr. 4 und Flur Nr. 106) werden entsprechend der neuen Planung angepasst und erweitert.

3. Änderungen/Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden für die Grundstücke mit der Parzellen Nr. 4 und Flur Nr. 106 wie folgt geändert:

Zu 0.5. Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe: Gemäß BayBO.

Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m.

Bei Hanglage sind entgegen der BayBO an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.

(Maximal zulässige Wandhöhe hangunterseitig = 5,50 m)

Als Hanglage gilt eine Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Fallinie des bestehenden Geländes.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

Diese Abweichung zur BayBO gilt nur für den mit diesem Deckblatt erweiterten Teil der Baugrenzen an der Nordseite des Grundstückes.

Zu 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.17.

Maximal zulässige Wandhöhe allseits : 6,80 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und das geplante Gelände dargestellt werden.

Bei Einhaltung oder Unterschreitung der festgesetzten Wandhöhe entfällt die Festsetzung über die Höhe des Kniestockes.

Grünordnerische Festsetzung für Flur Nr. 106:
Pflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 106 sind bis hin zum bereits bestehenden Einfahrtsbereich der neuen Garage, Sträucher zu pflanzen.

Diese Sträucher dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Sträucher.

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2 m² in Gruppen zu 3–7 Stück, je nach Art.

Pflanzqualifikation: 2 x v., 30 – 60 cm, je nach Art.

Die Bepflanzung dieser privaten Grünfläche hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.

Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Jahrdorf-Breitäcker“.

4. Begründung zu den Änderungen der textlichen Festsetzungen

Zu 0.5. Garagen und Nebengebäude

Es handelt sich um ein Grundstück mit Gefälle nach Südwesten.

Um zu vermeiden, dass die Traufhöhe an der Hangoberseite so niedrig wird, dass das Dach von Kindern erklommen werden kann, wird aus Sicherheitsgründen und aus städtebaulichen Erwägungen heraus, eine höhere Wandhöhe hangunterseits in Kauf genommen.

Für das betroffene östlich gelegene Nachbargrundstück ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Zu 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.17.

Es wird eine generelle Wandhöhe von 6,80 m, ohne die Festsetzung eines Kniestockes festgelegt.

Der Entfall einer Kniestockfestlegung entspricht den Festsetzungen welche im Bereich der Stadt Hauzenberg bei meisten neuen Bebauungsplänen (schlanke Bebauungspläne) festgelegt werden.

5. Umweltbericht / Eingriffsregelung

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Bauherr plant die Errichtung einer neuen Garage im Nordteil seines Grundstückes (Flur Nr. 106).

Auf dem beplanten Bereich befindet sich bereits eine Pflasterfläche samt Zufahrt, welche derzeit als nicht überdachte Abstellfläche für 2 Autos dient.

Die Größe der geplanten Garage beträgt ca. 60 m² und befindet sich teilweise auf bereits gepflasterten Flächen.

Die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Landschafts-/ Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

- Flora und Fauna:

Das Schutzgut Flora und Fauna ist mit einer Fläche von ca. 40 m² betroffen.

- Boden

Das Schutzgut Boden ist geringfügig betroffen, da ca. 40 m² Bodenfläche versiegelt werden.

Auf Grund der geringen neu versiegelten Fläche ändert sich der Umweltzustand durch die Bebauungsplanänderung nicht wesentlich.

Um diese geringfügige Versiegelung dennoch zu kompensieren, wird festgelegt, dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 106 bis hin zum bereits bestehenden Einfahrtbereich der neuen Garage, Sträucher zu pflanzen sind.

Dies ist festgelegt im o.g. Punkt „Grünordnerische Festsetzung für Flur Nr. 106 - Pflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze“.

Nach Erstellung dieser Strauchbepflanzung ist der Eingriff in die Natur und Landschaft vollständig kompensiert.