

Bebauungs- und Grünordnungsplan

WA „Mühlberg“



Gemeinde: 94051 Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Änderung mit Deckblatt Nr. 16

Gemeinde: Stadt Hauzenberg
Marktplatz 10
94051 Hauzenberg
Hauzenberg, den _____

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Thomas Arndörfer
Bgm.-Hermann-Fisch-Str. 15
94136 Thyrnau

Tel.: 08501/939982-0

Thyrnau, den 31.08.2015 _____

Begündung zur Deckblattänderung Nr. 16, Bebauungsplan „WA Mühlberg“

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „WA Mühlberg“ der Gemeinde Jahrdorf wurde von der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 30.10.1962 unter der Nr. IIIb-100106 gemäß §11 BauGB genehmigt.

Im Jahre 1980/81 wurde eine Überarbeitung dieses Bebauungsplanes vorgenommen. Der Geltungsbereich wurde teilweise vergrößert.

Vor allen Dingen wurde aus dem reinen Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 27.03.1981 durch Nr. 50Bb396 durch das Landratsamt Passau gemäß § 11 Bau GB genehmigt.

Im Laufe der Zeit wurde der Bebauungsplan immer wieder durch Deckblattänderungen erweitert und modifiziert.

Mit Deckblatt Nr. 16 soll nun auf der Parzelle 98 (Fl.-Nr. 1157/2) für den Bauwerber die Möglichkeit geschaffen werden, ein modernes Wohnhaus zu errichten. Da diese Parzelle unmittelbar an den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 11 angrenzt und die dort zugelassene Bauweise dem Grunde nach den Wünschen der Bauwerber entspricht, soll eine Bebauung in Anlehnung an Deckblatt 11 für diese Parzelle ermöglicht werden.

Das Deckblatt 15 ist derzeit noch nicht rechtskräftig.

2. Änderungen im Einzelnen

- Die Errichtung von Dachterrassen soll zugelassen werden.
- Die Errichtung von Stützelementen bis 2,0 m Höhe und Abgrabungen und Aufschüttungen in der selben Höhe sollen auf Grund des stark geneigten Geländes zugelassen werden. Dies wird auch für andere Parzellen in der Deckblattänderung Nr. 15 so zugelassen.
- Die maximalen Wandhöhen sollen der starken Geländeneigung Rechnung tragen angepasst werden. Hierzu ist in den Festsetzungen ein Systemschnitt enthalten.

2. Umweltbericht und Abarbeitung der Eingriffsregelung

Seit Juli 2004 ist gemäß Baugesetzbuch, § 2a die Darstellung der Umweltauswirkungen eines Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanes mittels eines Umweltberichtes erforderlich.

Da bei der Änderung mit Deckblatt Nr. 4 nur die Dachformen durch Zulassen von Pultdächern und Flachdächern erweitert werden, ohne dass zusätzliche versiegelte Flächen geschaffen werden, wird auf eine Umweltprüfung verzichtet. Die Anforderungen aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten weiterhin uneingeschränkt.

Die Umweltschutzgüter

- Mensch

- Flora und Fauna
- BodenfliesenWasser
- Klima und Lufthygiene
- Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

werden durch die Deckblattänderung nicht berührt.

Der Umweltzustand ändert sich durch die Planung nicht, da nach wie vor die festgesetzten Grundflächen- und Geschossflächenzahlen gelten. Außerdem wird auch das im ursprünglichen Bebauungsplan festgelegte Baufenster weiter so belassen bzw. geringfügig verkleinert. Es entsteht somit keine Erweiterung der Einflüsse auf Natur und Landschaft gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.