

# DECKBLATT NR. 8 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„SAUWEIHER“

STADT: HAUZENBERG  
LANDKREIS: PASSAU  
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

## ENDAUSSFERTIGUNG

### Deckblatt Nr. 8 – Änderungsbereich

- Wegfall der 20 KV-Leitung
- Dachgeschossausbau zulässig
- Kniestock zulässig im Rahmen der zulässigen Wandhöhe
- Wandhöhe - bislang: talwärts 6,50m;  
künftig: talwärts 7,00m
- Zwerchgiebel zulässig mit Einschränkungen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	17. September 2012
Bürgerbeteiligung nach § 13 BauGB	vom 05.10.2012 bis 05.11.2012
Trägerbeteiligung nach § 13 BauGB	vom 21.09.2012 bis 05.11.2012
Billigungs-Auslegungsbeschluss	20.11.2012
Erneute Beteiligung des Landratsamtes	vom 28.11.2012 bis 15.12.2012
Erneute Beteiligung der betroffenen Anlieger	vom 28.11.2012 bis 15.12.2012
Satzungsbeschluss	14.01.2013
<i>Bekanntmachung, Inkrafttreten</i>	<i>25.01.2013</i>

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 Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes 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.

Hauzenberg, den 01. Feb. 2013



.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 8

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SAUWEIHER “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- B E G R Ü N D U N G mit Eingriffsregelung
- ERGÄNZENDE TEXTLICHE UND PLANLICHE FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 24.09.2012  
Ergänzt: 20.11.2012  
Nochmals ergänzt: 15.01.2013



---

**ARCHITEKT + STADTPLANER**  
Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772  
[architekturbauerobauer@gmx.de](mailto:architekturbauerobauer@gmx.de)

# B E G R Ü N D U N G

## 1. ANLASS

Die Regierung von Niederbayern hat den Bebauungsplan mit EntschlieÙung vom 25.04.1972 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 – GVBl. S 194) genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 12. Mai 1972 – 12. Juni 1972 in Hauzenberg gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 12. Mai 1972 ortsüblich durch Anschlag bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Über dem Grundstück der Flur-Nr. 402/3, Gemarkung Hauzenberg war früher eine 20-KV-Leitung. Diese wurde abgebaut und deshalb ist es technisch möglich, dass ein Dachgeschossausbau mit neuen Wandhöhen möglich ist.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 17. September 2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Sauweiher“ mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

## 2. ÄNDERUNGEN

Durch Wegfall der 20-KV-Leitung können folgende Änderungen durchgeführt werden:

- 2.1 Dachgeschossausbau zulässig
- 2.2 Kniestock zulässig im Rahmen der zulässigen Wandhöhe
- 2.3 Wandhöhe talwärts max. 7,00m zulässig, gemessen ab der am Gelände anliegenden Höhenlinie von 578,50 m ü. NN
- 2.4 Zwerchgiebel zulässig, jedoch nur 1/3 der Fassadenbreite  
Maximale Breite: 3,50 m

## 3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

- 3.1 Durch den Wegfall der 20-KV-Leitung, ist nun ein Dachgeschossausbau möglich.  
Das Dachgeschoss darf jedoch kein Vollgeschoss werden, da alle bestehenden Häuser in der Umgebung nur 2 Vollgeschosse besitzen
- 3.2 Kniestock zulässig  
Die Höhe des Kniestockes wird in den textlichen Festsetzungen definiert.

- 3.3 Wandhöhe talwärts ab fertigem Gelände:  
talwärts max. 7,00m (bisher 6,50 m) zulässig, gemessen ab der am  
Gelände anliegenden Höhenlinie von 578,50 m ü. NN
- 3.4 Zwerchgiebel sind zulässig  
Aus gestalterischen Gründen werden Einschränkungen gemacht.  
Zwerchgiebelbreite: nur 1/3 der Fassadenbreite  
Maximale Breite: 3,50 m

## **4. ERSCHLIESSUNGEN**

Bei den Bereichen

- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung
- Straßen im Innenbereich

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan  
„Sauweiher“ gegeben.

## **5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird untersucht und dargelegt.  
Dort werden auch eventuell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **6.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

## 7.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

### 7.1 Planungsvoraussetzungen

#### 7.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja  nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

### 7.2 Vorhabenstyp

#### 7.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

#### 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

Die überbaute Fläche beträgt 29,70% des Plangebietes.

1. Grundstücksgröße 662,40 m<sup>2</sup>

#### 2. Grundfläche

Wohnhaus	125,00 m <sup>2</sup>
Garage	33,96 m <sup>2</sup>
Zufahrt	38,04 m <sup>2</sup>

---

197,00 m<sup>2</sup>

⇒ GRZ =  $\frac{197,00 \text{ m}^2}{662,40 \text{ m}^2}$  = 0,297

### 7.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 7.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, **werden nicht betroffen.**

ja

nein

- 7.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 8 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen

### 7.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden

### 7.5 Schutzgut Wasser

- 7.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Untergeschoss wird nicht geändert

7.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja  nein

Erläuterung:

Untergeschoss wird nicht verändert.

Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

7.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja  nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).

## 7.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja  nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

## 7.7 Schutzgut Landschaftsbild

7.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja  nein

Erläuterung:

Die Fläche dieses Deckblattes ist inmitten des Bebauungsplanes „Sauweiher“

7.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja  nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

7.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

## 8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 8

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

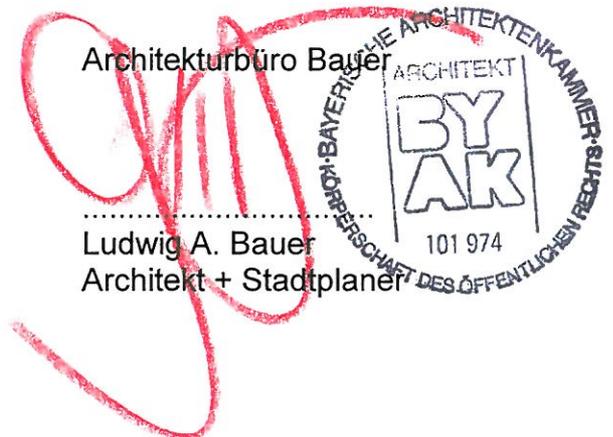
Stadt Hauzenberg



.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



**ERGÄNZENDE  
TEXTLICHE  
UND  
PLANLICHE  
FESTSETZUNGEN**

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## „ BEBAUUNGSPLAN SAUWEIHER “

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Form der nachfolgend aufgeführten Änderungen.

### A) Abstandsflächen

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

### B) Gestaltung der baulichen Anlage

**2 Vollgeschosse = Untergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss**

Kniestock:	zulässig im Rahmen der zulässigen Wandhöhe
Zwerggiebel:	zulässig Max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge, jedoch Maximale Breite: 3,50 m  Lage: mind. 2,50 m von Gebäudeecke entfernt Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Talwärts max. 7,00 m zulässig, gemessen ab der am Gebäude anliegenden Höhenlinie von 578,50 m ü. NN

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

### C) Ökologische Maßnahmen

- Die Zufahrt zur Garage und zum Stellplatz ist wasserdurchlässig zu gestalten
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

### D) Grünordnung

#### E.1 Begrünung:

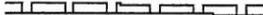
##### Pflanzgebot (§ 9 Absatz 1 Ziffer 25a BauGB)

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern wird festgesetzt:  
15% der Flächen des privaten Grundstückes sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

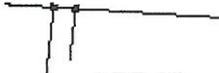
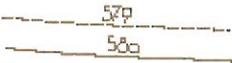
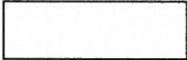
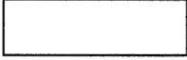
Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen / Zufahrtsflächen sind als Grünflächen anzulegen.

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ bzw. 409 „Wegscheider Hochfläche“.

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DECKBLATT NR.8
	GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
U+I+DG	UNTERGESCHOSS + 1 VOLLGESCHOSS + AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
	NEUE BÄUME
	BAUGRENZE

## PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
402/3	FLURNUMMER
	HÖHENSCHICHTLINIEN
	BEST. GEBÄUDE
	BEST. WIESE
	EIN-/AUSFAHRT GARAGE
	EHEMALIGE 20 KV HOCHSPANNUNGSLEITUNG DER OBAG WIRD ABGEBAUT
St	STELLFLÄCHE VOR GARAGE
	GARAGE