

# DECKBLATT

NR 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN :

BAYERWALDSTRASSE

STADT..... :

HAUZENBERG

LANDKREIS :

PASSAU

## VERFAHRENSVERMERKE

Das Deckblatt Nr.2 hat mit Begründung vom 09.08.2014 bis 09.09.2014 im Rathaus Hauzenberg öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht. Die Fachstellen wurden vom 24.07.2014 bis 01.09.2014 beteiligt.

Die Stadt hat mit Beschluss vom 17.11.2014 dieses Deckblatt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, 20. Feb. 2015

  
Bürgermeister  
Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Das Deckblatt wird mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung am 30.01.2015 Gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich. Das Deckblatt liegt ab diesem Tage zu jedermanns Einsicht am ..... öffentlich aus. Dies wurde ortsüblich durch Amtsblatt am 30.01.2015 bekannt gegeben. Auf die Vorschriften des § 44 abs.3+4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch dieses Deckblatt und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Deckblattes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Deckblattes gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist. ( § 214 + § 215 BauGB)

Hauzenberg, 20. Feb. 2015

  
Bürgermeister  
Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Passau, 16.12.2014



planung:  
koeberl doeringer architekten  
messestraße 6 – 94036 passau

## BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

ZUM DECKBLATT NR. 2  
DES BEBAUUNGSPLANES  
"BAYERWALDSTRASSE"

STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

### 1. Anlass und Ziel der Planung:

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Bayerwaldstraße wird eine verdichtete städtische Bauweise zugelassen und das Baufenster wird neu festgelegt. Durch diese Erweiterung des Baufensters kommt es an den östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen zu Grenzbebauungen in Form von Garagen. Durch die städtische Bauweise wird das Grundstück optimal in seiner Breite genutzt und durch die Lage an der Garagen ergibt sich für die schmalen Hauseingänge nicht noch eine zusätzliche Verschmälerung, sondern lässt eine sichere Trennung zwischen Einfahrt und Eingang zu.

Ebenfalls werden eine stärkere Ausnutzung der Geschosse und eine größere Gestaltungsvielfalt in der Dachkonstruktion zugelassen.

Durch die Berücksichtigung der natürlichen Hanglage des steil abfallenden Grundstückes wurde das Gebäude mit drei Geschossen geplant und es kommt zu einer stärkeren Ausnutzung des Geländeverlaufes. Dies hat zur Folge, dass bergseits und talseits größere Wandhöhen zugelassen werden.

Es wird ein möglichst schonender Eingriff in den natürlichen Geländeverlauf erzielt. Abgrabungen und Aufschüttungen kommen minimiert zum Einsatz und durch Stützmauern werden diese Geländeeingriffe, gegenüber dem restlichen Grundstück und dem natürlichen Geländeverlauf, welches unbebaut bleibt, abgefangen und gesichert. So kommen Stützmauern nur südlich angrenzend vom Gebäude zum Einsatz, welches eine Fläche von knapp 17% der Gesamtgrundstücksfläche ebnet.

Hierzu werden die Festsetzungen entsprechend angepasst.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere eine realisierbare zeitgemäße Bebauung ermöglicht und vermehrter Wohnraum geschaffen, womit der städtebaulich zu begrüßenden Nachverdichtung gem. §1a Abs.2 BauGB entsprochen werden kann.

Es ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

### 2. Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Norden der Stadt Hauzenberg. Die Erschließung der Fläche bleibt unverändert und erfolgt über einen Privatweg, der von der PA 42, der Bayerwaldstraße, abzweigt.

Eine Abfallbeseitigung am Baugrundstück ist nicht möglich. Zur Müllbeseitigung sind die Abfallbehälter an der öffentlichen Straße „ Bayerwaldstraße“ ( Fl.Nr. 380/2) zur Leerung bereitzustellen.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 zu beachten.

### 3. Bauleitverfahren:

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gem. §13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. und § 4 Abs. 1 BauGB wird entsprechend § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB abgesehen, ebenso von einer umfangreichen Umweltprüfung und Umweltbericht wird daher abgesehen (§13 Abs.3 BauGB).

### 4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Durch die Änderungen im Deckblatt 2 wird das Maß der baulichen Nutzung, ( GRZ und GFZ) nicht berührt.

Nach Überprüfung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung beim Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen ergeht folgendes Ergebnis. Alle Fragen konnten mit ja beantwortet werden und somit wird die Überarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nicht notwendig und es besteht kein Ausgleichsbedarf.

## Rechtskräftige Festsetzungen

Änderung bzw. Ergänzung der textlichen Festsetzungen für Parzellen 6, 7, 8a und 8b

Zu 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Zu 0.3 zu 2.A)

Erdgeschoss und Untergeschoss

Zu 0.1 zu A)1

- |                      |   |   |
|----------------------|---|---|
| Dachform             | : | Satteldach  |
| Dachneigung          | : | 22° - 30°   |
| Kniestock<br>Pfette. | : | zulässig nur konstruktiver Kniestock bis 50cm von OK FFB bis OK Pfette.   |
| Dachgauben           | : | unzulässig.<br>Zulässig ist ein Zwerggiebel bis zu einer Breite von max. 4,50m.<br>Dabei muss der First des Zwerggiebels mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches sein.  |
| Traufhöhe            | : | Bergseits ab natürlicher oder von der Stadt Hauzenberg festgelegten Geländeoberfläche max. 3,50 m.<br>Talseits ab natürlicher oder von der Stadt Hauzenberg festgelegten Geländeoberfläche max. 6,30 m.   |
| Dachüberstand        | : | Traufe mind. 1,00 m<br>Ortgang mind. 0,80 m   |
| Sockelhöhe           | : | Umlaufend max. 0,20 m   |
| Dacheindeckung       | : | Ziegel naturrot   |
| Ergänzung            | : | Wegen der starken Hangneigung wird vorgeschrieben Erdgeschoss und Untergeschoss zu bauen, welche zusätzlich um ein halbes Geschoss höhenversetzt sind.<br>Die Höhenversetzung kann dabei sowohl im Wohnbereich, im Treppenhaus oder beim Zugangsbereich erfolgen. |

zu 0.4 Garagen und Nebengebäude

zu 0.4.1

Traufhöhe nicht über 2,50 m. Bei Garagen mit Satteldach, Firsthöhe nicht über 3,75 m.

zu 06. Grünordnung

zu 0.6.2 private Grünflächen

2. durch Baumaßnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, dass die heutige Geländegestalt gewahrt bleibt.
3. Terrassen sind ausschließlich als Teil der Gebäude zu errichten.
4. Treppen im Zusammenhang mit Terrassen sind ausschließlich als Teil der Gebäude zu errichten.
5. Mauern, die nicht im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden, sind nur als Stützmauern zulässig.

## Neue textliche Festsetzung

Änderung der textlichen Festsetzungen für Parzellen 6 und 7

Zu 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zu 0.3 zu 2.A)

Erdgeschoss , Untergeschoss und Untergeschoss 2

Zu 0.1 zu A)1.

Dachform : Satteldach, Flachdach

Dachneigung : 22° - 30°, 1° - 3°

Traufhöhe/ Wandhöhe: Bergseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 5,00 m.

Talseits ab natürlicher Geländeoberfläche max. 7,80m.

Die Wandhöhe wird von Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut gemessen.

Dacheindeckung : Ziegel naturrot. Beschichtete Dachdeckungen sind zulässig. Ebenso die Begrünung von Flachdächern

zu 0.4 Garagen und Nebengebäude

zu 0.4.1

Wandhöhe von max. 5,00 m bei Flachdächern.

Bei Grenzgaragen ist eine Nutzung des Flachdachs unzulässig.

zu 06. Grünordnung

zu 0.6.2 private Grünflächen

2. durch Baumaßnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen. Dabei sind Geländeterrassierungen und Stützmauern zulässig.
3. Geländeterrassierungen und Stützmauern sind bis zu max. 4,0 m zulässig.
4. Treppen im Zusammenhang mit Terrassierungen sind unabhängig vom Gebäude zulässig

Lärmschutz

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäudeneubauten, die sich in einem Abstand von 30m oder weniger zur vorbeiführenden PA 42 (bezogen auf Straßenmitte) befinden, sind mindestens so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämmmaß  $R_{w,res}$  von 30db nicht unterschritten wird.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist drauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – -Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen, Anforderungen, Ausführung, Abnahme, VDI-Lüftungsregeln-Ausgabe Oktober

Weiterhin ist darauf zu achten, dass Ruheräume zur Straße abgewandten Seite geplant werden.

#### Oberflächenentwässerung

Oberflächenwasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes