

Stadt Hauzenberg



Stadt Hauzenberg

Bebauungsplan Brandl Raßreuth Deckblatt Nr. 3

Gemeinde: Stadt Hauzenberg
Landkreis : Landkreis Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Präambel:

Die Stadt Hauzenberg erlässt gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) die Änderung des Bebauungsplans Brandl Raßreuth mit Deckblatt Nr. 3, als Satzung.

Entwurf vom: 07.01.2025

Endausfertigung vom: 04.04.2025

Entwurfsverfasser:

Margot Engel

Architektin Dipl.-Ing. (FH)

Marktplatz 24 94130 Obernzell



Unterschrift

Stadt Hauzenberg
vertreten durch die 1. Bürgermeisterin
Gudrun Donaubauer

Stadt Hauzenberg - Landkreis Passau

Inhaltsverzeichnis:

Deckblatt	Seite 1
Inhaltsverzeichnis	Seite 2
Verfahrensvermerke	Seite 3
Begründung	Seite 4
Zeichnerische Darstellung – Bestand	Seite 6
Zeichnerische Darstellung – Deckblatt 3	Seite 7

Stadt Hauzenberg - Landkreis Passau

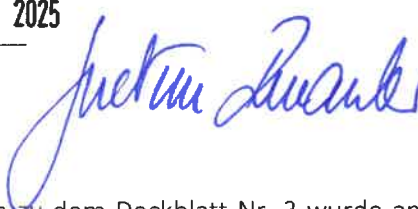
Verfahrenshinweise zur Deckblattänderung Nr. 3 „Brandl Raßreuth“

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **07.10.2024** beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes „Brandl Raßreuth“ mit Deckblatt Nr. 3 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß §13 Abs.2 Nr. 1 BauGB abgesehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am 05.11.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom **07.01.2025** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr.3 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.02.2025** bis **17.03.2025** beteiligt.

Der Entwurf des Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom **07.01.2025** wurde mit der Begründung gemäß §13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **05.02.2025** bis **17.03.2025** öffentlich ausgelegt.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **08.04.2025** das Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **04.04.2025** als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, **18. APR. 2025**Gudrun Donaubauer
1.Bürgermeisterin
(Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Deckblatt Nr. 3 wurde am **06. MAI 2025** gemäß §10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 3 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 S1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hauzenberg, **07. MAI 2025**Gudrun Donaubauer
1.Bürgermeisterin
(Siegel)Ausgefertigt: **18. APR. 2025**
Hauzenberg, _____Gudrun Donaubauer
1.Bürgermeisterin
(Siegel)

Stadt Hauzenberg - Landkreis Passau

1. Anlass der Änderung

Der Bebauungsplan „Brandl Raßreuth“ ist seit 01.09.1983 rechtskräftig.
Es wurden bisher 2 Deckblätter erstellt.

Der Antragsteller beabsichtigt für die Grundstücke Fl.-Nr. 196/1 sowie 200, jeweils Gemarkung Raßreuth, die Herausnahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Brandl Raßreuth“. Als Gebietscharakter ist für den bestehenden Bebauungsplan ein Sondergebiet für Erholung nach § 11 BauNVO festgelegt, weshalb in diesem Bereich ausschließlich Fremdenverkehr sowie Gastwirtschaft betrieben werden darf. Der Antragsteller plant die Nachverdichtung im Anwesen Neustifter Straße 12 mittels einer weiteren Wohneinheit, welche nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist.

2. Auswahl des Plangebietes

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Flurnummern 196/1 und 200, jeweils Gemarkung Raßreuth.



Hintergrundkarte: Bayerische Vermessungsverwaltung 2025
Datenquelle: : Geoportal Bayern www.geoportal.bayern.de



Digitale Flurkarte: zur Verfügung gestellt durch Stadt Hauzenberg

3. Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 902 qm verkleinert.

4. Begründung

Die Wünsche des Antragstellers auf Nachverdichtung im Anwesen Neustifter Straße 12 können verfolgt werden, wenn die Flächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan herausgenommen werden. Die Schaffung einer weiteren Wohneinheit kann nach Abschluss des Verfahrens als Außenbereichsbebauung nach § 35 BauGB mit einer angemessenen Erweiterung von Wohnraum beurteilt werden.

5. Erschließung

Die Erschließung des Vorhabens ist gesichert. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Mischwasserleitung ist bereits vorhanden. Das Oberflächenwasser wird in den Mischwasserkanal geleitet. Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten gesichert. Das Bauvorhaben befindet sich an der Ortsstraße „Neustifter Straße“, an welcher Winterdienst durchgeführt wird.

Stadt Hauzenberg - Landkreis Passau

6. Auswirkungen und Verfahren

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplan Brandl Raßreuth werden die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt. Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung kann im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt.

7. Naturschutz

Auf naturschutzrechtliche Belange wird nicht eingegangen, da mit der Änderung des Bebauungsplans keine Eingriffe in die Natur stattfinden.

HINWEIS:

Sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Brandl Raßreuth“ mit seinen 2 rechtskräftigen Deckblättern bleiben unberührt.

