

**DECKBLATT NR. 9  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„GARTENWEG“**

**ENDAUSFERTIGUNG**

**Deckblatt Nr. 9 – Änderungsbereich**

**Änderung von Festsetzungen:**

- Die höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen entfällt ersatzlos
- Die jeweiligen planlichen Festsetzungen hinsichtlich der Vollgeschosse im Ursprungsbebauungsplan verlieren ihre Gültigkeit
- Wandhöhe wird auf max. 8,50 m erhöht
- Dachgauben sind bei Dachgeschoss-Ausbau zulässig

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	07. Februar 2022
Satzungsbeschluss	16. August 2022
Bekanntmachung	.....06. SEP. 2022

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.

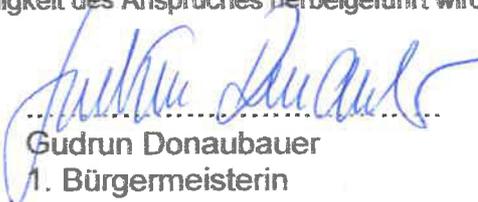
Unbeachtlich werden demnach

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 .....08. SEP. 2022

  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin



Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Gartenweg“, Ausfertigung vom 31.08.2022

Seite 1 von 10

# DECKBLATT NR. 9

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ GARTENWEG “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE/GEÄNDERTE TEXTLICHE /  
PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- VERFAHRENSVERMERKE

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 22. Februar 2022  
ergänzt: 11. Mai 2022  
ENDAUSFERTIGUNG: 31. August 2022

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



# **BEGRÜNDUNG**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „Gartenweg“ aus dem Jahr 1985 umfasst den Bereich von der Hammerschmiedstraße bis ins Tränental.

Bislang wurde dieser nur für einzelne Bauvorhaben geändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur noch wenige Baulücken vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Teil „Allgemeines Wohngebiet“ und in einem Teil „Mischgebiet“.

Für den Teil des „Allgemeinen Wohngebietes“ – im Wesentlichen westlich der Hafnerstraße – sollen textliche Festsetzungen geändert werden.

Bei einem Bauvorhaben – welches den Umbau des vorhandenen Einfamilienhauses in der Kreuzwiese zu einem Zweifamilienhaus beabsichtigt – wurde festgestellt, dass die erforderlichen Befreiungen die Grundzüge der Planung betreffen und die Befreiungen nicht erteilt werden und somit eine Bebauungsplanänderung erforderlich ist.

Um die Nachverdichtung sowie die Schaffung von Wohnraum ohne große Flächenversiegelung zu unterstützen, soll der gesamte Bebauungsplan nun zeitgemäß angepasst werden.

In Zeiten der Ressourcenverknappung ist dies der richtige, ökologische Weg.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 07. Februar 2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Gartenweg“ mit Deckblatt Nr. 9 beschlossen.

## **2. ÄNDERUNGEN**

**Die Änderungen betreffen den Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“**

- 2.1 Die höchstzulässige Anzahl von Vollgeschossen soll komplett entfallen
- 2.2 Die jeweiligen planlichen Festsetzungen hinsichtlich der Vollgeschosse im Ursprungsbebauungsplan verlieren ihre Gültigkeit
- 2.3 Eine Wandhöhe von max. 8,50 m soll festgesetzt werden.  
Festsetzungen von Kniestock und verschiedenen Haustypen werden dadurch obsolet
- 2.4 Dachgauben sind für den Dachgeschoss-Ausbau zulässig

## **3. ERSCHLIESSUNG**

Bei allen Bereichen

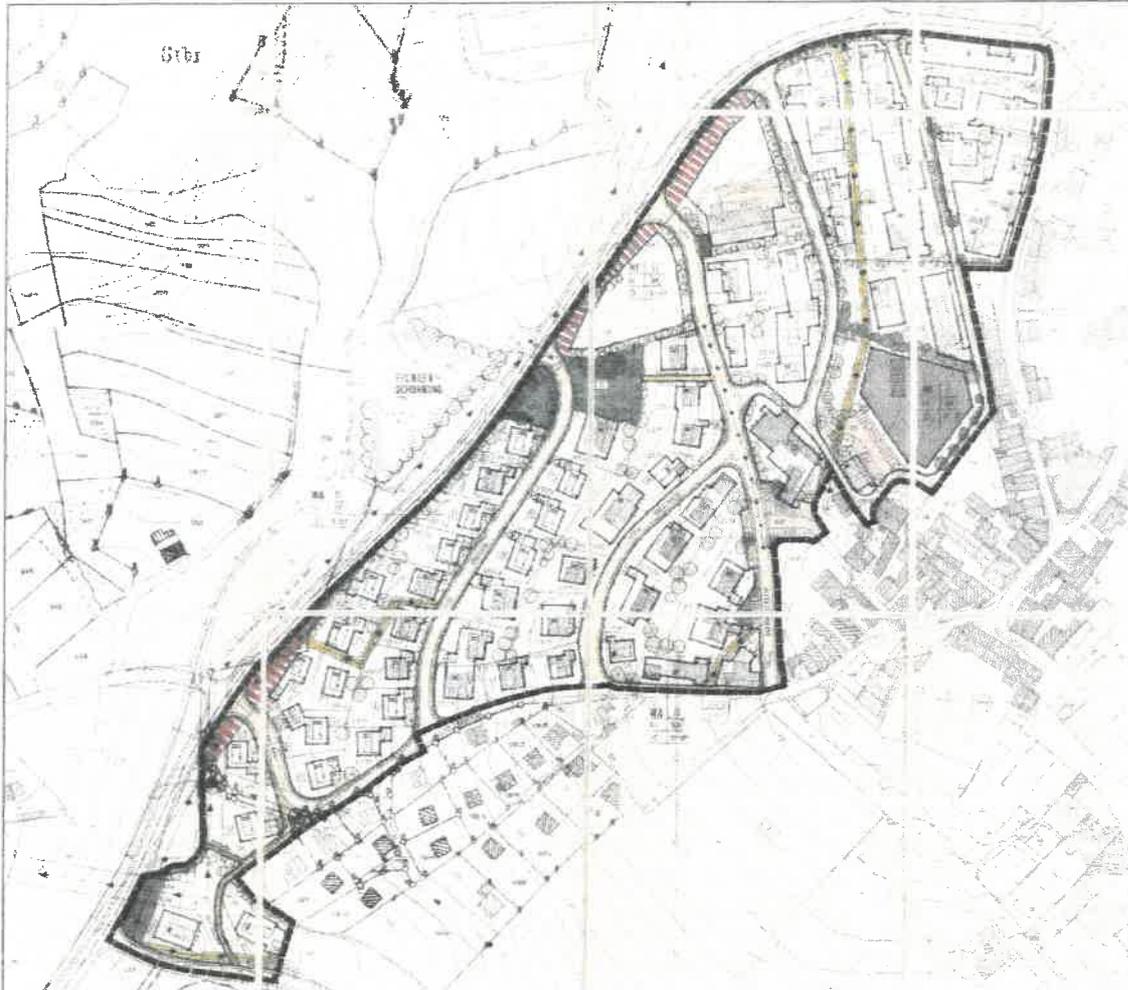
- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser

- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gartenweg“ erforderlich.

#### **4. BEBAUUNGSPLAN**

Die Fläche ist als WA + MI dargestellt.



#### **5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und dargelegt.

#### **6. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# UMWELTBERICHT

## Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.  
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

## 1.0 Einleitung

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

## 2.0 Klimaschutz

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

## 3.0 Umweltauswirkungen

Keine Änderung gegenüber rechtskräftigem Bebauungsplan

- **Die Baurechtsflächen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geändert**
- **Die einzelnen Parzellengrößen bleiben unverändert.**

⇒ **Ein Ausgleichsbedarf ist deshalb nicht notwendig**

## WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 9

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



# ERGÄNZENDE / GEÄNDERTE TEXTLICHE / PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten nur für den Bereich  
des Allgemeinen Wohngebietes

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese  
nicht mit diesem Deckblatt geändert werden

## Folgende textliche Festsetzungen gelten weiterhin:

### 0.1 BAUWEISE

### 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

### 0.3 GESTALTUNG DES GELÄNDES

### 0.4 EINFRIEDUNGEN

### 0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

### 0.6 FIRSTRICHTUNG

### 0.7 GEBÄUDE

*Folgende Teilbereiche bleiben unverändert:*

#### 0.7.1.

Dachform:	Satteldach 20 – 30°
Dachdeckung:	Dachziegel, Betondachpfannen (ziegelfarben)
Sockelhöhe:	max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 0,50 m Höhe über Geländeoberfläche. (Dieser soll farblich nicht abgesetzt werden, soweit es sich nicht um einen Sockel aus heimischen Naturstein handelt).
Ortgang:	Überstand mind. 0,20 m, nicht über 1,0 m, bei Balkon nicht über 1,50 m
Traufe:	Überstand mind. 0,20 m, nicht über 1,0 m

#### 0.7.3. Fassaden

#### 0.7.4. Fenster- und Türöffnungen

#### 0.7.5. Fenster- und Türöffnungen

#### 0.7.6. Schallschutz

### 0.8 BEPFLANZUNG

## Folgende TEXTLICHE Festsetzungen werden geändert:

### 0.7.8 HAUSTYP

Wegen Erhöhung der Wandhöhe ändert sich der bisherige Haustyp.  
Jedoch muss weiterhin bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude ein **Untergeschoss** errichtet werden.

### 0.7.9 WANDHÖHE

ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 8,50 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände (Urgelände) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, gemessen auf der Traufseite*

### 0.7.10 KNIESTOCK

Die bisherigen Festsetzungen zum Kniestock sind durch die Festlegung der maximalen Wandhöhe obsolet geworden.

### 0.7.11 DACHGAUBEN

Bei Dachgeschossausbau sind Dachgauben zulässig.  
Zulässig ab 25° Mindestdachneigung.  
Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 2,50 m<sup>2</sup> errichtet werden.  
Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50 m betragen.  
Es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

## Folgende PLANLICHE Festsetzungen werden geändert:

Die jeweiligen planlichen Festsetzungen hinsichtlich der Vollgeschosse im Ursprungsbebauungsplan verlieren ihre Gültigkeit.

# Hinweise

## **BODENFUNDE**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

# VERFAHRENSVERMERKE

## 1. Änderungsbeschluss

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom *07. Februar 2022* gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde durch das Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die Planung im Amtsblatt durch Auslegung im Rathaus vom *05.04.2022* bis *28.04.2022* unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben.

Mit Schreiben/Mail vom *09.03.2022* wurden bis *31.03.2022* die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

## 3. Behandlung im Bauausschuss

Der Bauausschuss hat am *09. Mai 2022* die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

## 4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom *15.06.2022* bis *15.07.2022* öffentlich ausgelegt.

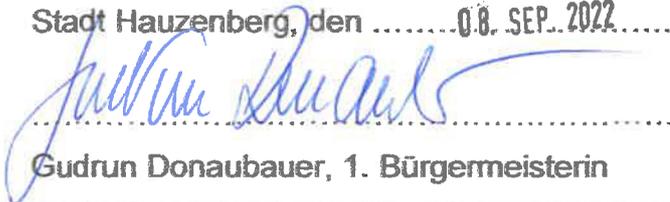
Gleichzeitig - von *09.06.2022* bis *13.07.2022* - wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

## 5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Bauausschuss von Hauzenberg hat am *16. August 2022* die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom *11.05.2022* als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den ..... *08. SEP. 2022* .....

  
.....  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



**6. Ausgefertigt**

Stadt Hauzenberg, den ..... 01. SEP. 2022 .....

  
.....  
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin



7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am ..... 06. SEP. 2022  
gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den  
üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und  
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsnachfolgen des §  
44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB  
wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Hauzenberg, den ..... 08. SEP. 2022 .....

  
.....  
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin



# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 07. Februar 2022 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan „Gartenweg“ beschlossen.
- In der Zeit vom 05.04.2022 bis 28.04.2022 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 09.03.2022 bis 31.03.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 09.05.2022 fand im Bauausschuss die Billigung und öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 15.06.2022 bis 15.07.2022 fand die öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 09.06.2022 bis 13.07.2022 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 16. August 2022 fand der Abwägungs- und Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

### a) Städtebau

Um die Nachverdichtung sowie die Schaffung von Wohnraum ohne große neue Flächenversiegelung zu unterstützen, wurde der Bebauungsplan nun zeitgemäß angepasst:

- die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse ist entfallen
- die jeweiligen planlichen Festsetzungen hinsichtlich der Vollgeschosse im Ursprungsbebauungsplan verloren ihre Gültigkeit
- eine Wandhöhe von max. 8,50 m wurde festgesetzt
- Dachgauben sind für den Dachgeschoss-Ausbau zulässig

In Zeiten der Ressourcenverknappung ist dies der richtige ökologische Weg.

### b) Umweltauswirkungen:

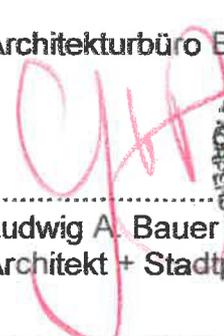
Durch diese Deckblatt-Änderung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubaier  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



# URSPRUNGS- BEBAUUNGSPLAN

## “GARTENWEG”

