

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„GERMANNSDORF - NORD“

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

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 3 – Änderungsbereich

- Aus Wohnparzelle Nr. 12 (Flur-Nr. 83/2) wird Grünfläche
- Erweiterung Baurechtsflächen auf Flur-Nr. 89 (Teilfläche), Gemarkung Germannsdorf

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	04. Juli 2011
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 06.08.2011 bis 26.08.2011
Vorgezogene Trägerbeteiligung	vom 08.08.2011 bis 08.09.2011
Billigungsbeschluss	19. September 2011
Bürgerbeteiligung	vom 17.10.2011 bis 16.11.2011
Trägerbeteiligung	vom 28.09.2011 bis 29.10.2011
Satzungsbeschluss	12. Dezember 2011
Inkrafttreten	


.....
1. Bürgermeister Josef Federhofer

AUF DIE VORSCHRIFT 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 GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

DECKBLATT NR. 3

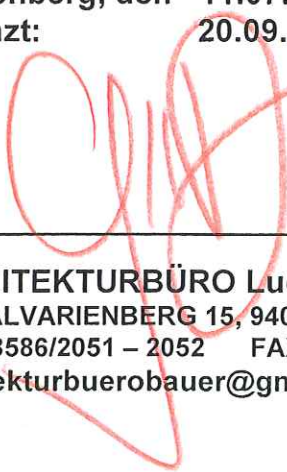
ZUM BEBAUUNGSPLAN „GERMANNSDORF - NORD“

Stadt HAUZENBERG
Landkreis PASSAU
Reg.-Bezirk NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 11.07.2011
Ergänzt: 20.09.2011



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772
architekturbuerobauer@gmx.de

A) B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Germannsdorf-Nord“ besitzt seit 02.01.1992 Rechtskraft.

In den vergangenen Jahren wurden 2 Deckblatt-Änderungen durchgeführt.

Weitere Änderungen bzw. eine Erweiterung sollen bei diesem Bebauungsplan durchgeführt werden.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 04.07.2011 die Änderung des Bebauungsplanes „Germannsdorf-Nord“ mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Aus Wohnparzelle Nr. 12 (Flur-Nr. 83/2) wird Grünfläche
- 2.2 Erweiterung der Baurechtsflächen auf Flur-Nr. 89 (Teilfläche),
Gemarkung Germannsdorf

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

- 3.1 Parzelle 12 (Flur-Nr. 83/2):
Der Eigentümer der Parzelle 11 möchte ein größeres Grundstück haben, wobei auf der zu ändernden Parzelle Nr. 12 (Flur-Nr. 83/2) lediglich Stellplätze zum Tragen kommt. Die restliche Fläche soll Grünfläche (= Gartenfläche) werden.
- 3.2 Der Grundstückseigentümer der Parzelle Nr. 8 (Flur-Nr. 83/5) will auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 89 eine Erweiterung der Baurechtsflächen – nur Nebenanlagen und Nebengebäude – neben seinem Wohnhaus erreichen. In diesem Deckblatt werden die entsprechenden ergänzenden textlichen und planlichen Festsetzungen erlassen.

4. ERSCHLIESSUNGEN

Bei den Bereichen

- Straßen
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber den Feststellungen beim Bebauungsplan „Germannsdorf-Nord“ vorhanden.

5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

UMWELTBERICHT

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

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Germannsdorf-Nord“ besitzt seit 02.01.1992 Rechtskraft.

Zum damaligen Zeitpunkt waren ein Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung noch nicht gesetzlich vorgeschrieben.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Bisher wurden 2 Deckblätter erarbeitet.

In der Zwischenzeit sind 2 weitere Änderungen an die Stadtverwaltung herangetragen worden.

Diese Änderungswünsche sollen in diesem Deckblatt abgearbeitet werden.
Änderungen sind unter „2. ÄNDERUNGEN“ aufgelistet.

1.3 Erschließungen

- Öffentliche Abwasserkanäle sind bereits vorhanden
- Öffentliche Wasseranschlüsse sind bereits vorhanden
- Alle Straßen sind bereits vorhanden

1.4 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

In diesem Deckblatt des Bebauungsplanes ist die Schaffung einer Grünfläche statt einer Baurechtsfläche einerseits (Flur-Nr. 83/2) sowie Baurechts-Erweiterung auf der Flur-Nr. 89 (Teilfläche) vorgesehen.

2.0 Umweltauswirkungen

- a) für Flurnummer 83/2, Gemarkung Germannsdorf
- b) für Flurnummer 89 (Teilfläche), Gemarkung Germannsdorf

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

2.1 Planungsvoraussetzungen

2.1.1 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.

2.2 Vorhabenstyp

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

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

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

a) Erläuterung und Berechnung für Flurnummer 83/2

Aus der Baurechtsfläche wird eine Grünfläche
(Berechnung nicht notwendig)

b) Erläuterung und Berechnung für Flurnummer 89 (Teilfläche)

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die für das Baugrundstück maximal festgelegte Bebauungsmaß beträgt 22,7% der Baugrundstücks-Erweiterung

- Gesamtfläche der Baugrundstücks-Erweiterung: 2.532,00 m²
- überbaute mögliche Flächen, welche nach der Änderung der max. zulässigen Grundfläche möglich sind 575,80 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Überbauungsfläche}}{\text{Gesamtfläche Baugrundstück}}$$
$$\text{GRZ} = \frac{575,80}{2.532,00} = 0,227 \text{ unter } 0,30$$

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.3.1 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

- 2.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.



ja



nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße

2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.



ja



nein

Erläuterung:

- Straße bereits vorhanden; weitere Straßen **nicht erforderlich**

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.



ja



nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

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



ja



nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Hangschichtwasser war im direkt angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

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



ja



nein

Erläuterung:

- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll, mit zeitlicher Verzögerung, dem Staffelbach zugeführt werden

2.6 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.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

Erläuterung:

Das Baugebiet ist im Bebauungsplan „Germannsdorf Nord“ enthalten.

2.7.2 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

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

Es werden neue Bäume gepflanzt.

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

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 3

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer

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



0.4.3. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern dürfen maximal 1,0 m betragen. Die Stützmauern sollten aus natürlichem Material (Granitsteinmauern oder Gabionenwänden) bestehen.

0.9 Abstandsflächenanforderungen

Die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

0.10 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.“

0.11 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist breitflächig zu versickern.
Die dezentrale Regenwasserrückhaltung mittels Zisternen wird empfohlen.