

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„ **WA GERMANNSDORF – WEST II** “

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

## ENDAUSSFERTIGUNG

### Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Geänderte Einfahrt von der Kreisstraße PA 49
- Zweigeschossigkeit der Gebäude im Westen
- Andere Dachformen für die Gebäude im Westen (Parzelle 8)

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss 14. Mai 2012

Bürgerbeteiligung vom 24.05.2012 bis 20.06.2012  
Trägerbeteiligung vom 23.05.2012 bis 20.06.2012

Satzungsbeschluss 16.07.2012

*inkrafttreten*

03.08.2012

  
.....  
1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer

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).



# **A) B E G R Ü N D U N G**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West II“ besitzt seit 07. April 2012 Rechtskraft.

Eine Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren dahingehend durchgeführt werden, dass Änderungen (siehe Punkt 2. Änderungen) bei diesem Bebauungsplan durchgeführt werden sollen.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 14. Mai 2012 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Germannsdorf-West II“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

## **2. ÄNDERUNGEN**

- 2.1            Geänderte Einfahrt von der Kreisstraße PA49
- 2.2            Zweigeschossigkeit der Gebäude im Westen (Parzelle 8)
- 2.3            Andere Dachformen für die Gebäude im Westen (Parzelle 8)

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

- 3.1            Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist die Einfahrt auf der Achse der bestehenden Versorgungsleitungen (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) gelegt worden. Die Ausfahrt an dieser Stelle würde jedoch zu einer starken Aufschüttung im Gelände führen. Deshalb die neue Ausfahrt im Norden des Baugebietes.
- 3.2            Auch die Häuser im Westen sollen eine zweigeschossige Bauweise erhalten.
- 3.3            Diese Häuser im Westen dienen sozialen Zwecken – betreutes Wohnen oder ähnliches. Da sich die Ausführungsgesetze immer wieder ändern, sollen auch die Dachneigungen flexibel in den textlichen Festsetzungen dargelegt werden.

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„ WA GERMANNSDORF – WEST II “

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

## ENDAUSFERTIGUNG

### Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Geänderte Einfahrt von der Kreisstraße PA 49
- Zweigeschossigkeit der Gebäude im Westen
- Andere Dachformen für die Gebäude im Westen (Parzelle 8)

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss 14. Mai 2012

Bürgerbeteiligung vom 24.05.2012 bis 20.06.2012  
Trägerbeteiligung vom 23.05.2012 bis 20.06.2012

Satzungsbeschluss 16.07.2012

*Inkrafttreten*

03.08.2012

  
.....  
1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubaier

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. 1

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ WA GERMANNSDORF – WEST II “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

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

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 15. Mai 2012  
Ergänzt: 17. Juli 2012



---

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

## **4. ERSCHLIESSUNGEN**

Bei den Bereichen

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

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West II“ 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 neu überbaute Fläche sowie die neue Straßenfläche beträgt 18,75 % des Plangebietes.

a) Gesamtfläche des Baugebietes: 23.743,34 m<sup>2</sup>

b) überbaute mögliche Fläche,  
welche nach den Baufeldern möglich ist. 6.648,14 m<sup>2</sup>

GRZ = 
$$\frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

GRZ = 
$$\frac{6.648,14}{23.743,34} = 0,28 \text{ unter } 0,30$$

## 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. 1 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

#### 7.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupterschließungsstraßen sind bereits vorhanden; lediglich die Innenbereichsstraßen müssen neu errichtet werden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

#### 7.5 Schutzgut Wasser

7.5.1 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.

7.5.2 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 angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet „WA Germannsdorf-West“ nicht anzutreffen.
- 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).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem Oberflächenkanal zugeführt werden. Dieser mündet direkt in den Ruhmannsdorfer Bach

## 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:

- Im Norden die Erweiterungsfläche von „WA Germannsdorf-West I“
- Im Osten der Ort Germannsdorf
- Im Süden „WA Ärztehaus Germannsdorf-Erweiterung I“

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:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

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

## 8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## BEBAUUNGSPLAN „WA GERMANSDORF-WEST II“

Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten  
nur für das Deckblatt Nr. 1

Für die Parzelle 8 gilt die textliche Festsetzung 3.2.1 „Haustypen“ künftig in folgender Fassung:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)  
**Keine Änderung**
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

a) **Typ A:**

### **Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**

Dachform:	Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach, Flachdach
Dachneigung:	15° - 30° / bei Flachdach 0° – 3°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete  
kupfer-, zink- und bleigedekte  
Dachflächen  
Bei Flachdach: Dachbegrünung oder  
Kiesschicht

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:  
bergseits max. 3,70 m  
talseits max. 6,50 m

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

## b) **Typ B:**

### **Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

Dachform: Satteldach, Pultdach, Walmdach, Zeltdach,  
Flachdach

Dachneigung: 15° - 30°/ bei Flachdach 0° – 3°

Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot,  
Blechdach  
Nicht zulässig sind unbeschichtete  
kupfer-, zink- und bleigedekte  
Dachflächen  
Bei Flachdach: Dachbegrünung oder  
Kiesschicht

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:  
max. 6,50 m

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