

# DECKBLATT NR. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN : „HAAG“  
STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU

## VERFAHRENSVERMERKE

DER STADTRAT VON HAUZENBERG HAT IN DER SITZUNG VOM 09.04.2002 DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HAAG MITTELS DECKBLATT NR.5 BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 17.04.2002 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.

1. AUSLEGUNG: DAS DECKBLATT NR. 5 VOM 10.10.2003 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 28.11.2003 – 29.12.2003 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT AM 19.11.2003 BEKANNT GEMACHT.

NACH BESCHLUSS DES BAU-UND UMWELTAUSSCHUSSES VOM 26.05.2004 IST DER BEBAUUNGSPLAN EIN ZWEITES MAL AUSZULEGEN. DABEI WIRD BESTIMMT, DASS NACH BAUGB § 3 ABS. 3 SATZ 1 ANREGUNGEN NUR ZU DEN GEÄNDERTEN ODER ERGÄNZTEN TEILEN VORGEBRACHT WERDEN KÖNNEN.

2. AUSLEGUNG: DIE 2. AUSLEGUNG DES DECKBLATTES NR.5 MIT BEGRÜNDUNG VOM 10.10.2003 / ÄNDERUNGSDATUM 23.06.2004 ERFOLGTE VOM 22.07.2004 – 24.08.2004. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT AM 14.07.2004 BEKANNT GEMACHT.

DIE STADT HAUZENBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM 20.09.2004 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM ~~20.10.2004~~ DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT NR. 5 MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTZEITEN IN DER STADT HAUZENBERG (RATHAUS) ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT GEHALTEN, UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT (§ 10 ABS. 3 BAUGB).

AUF DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE DIE RECHTSFOLGEN DES § 215 ABS. 1 BAUGB WIRD HINGEWIESEN.

UNBEACHTLICH WERDEN DEMNACH:

1. EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND
2. MÄNGEL DER ABWÄGUNG,

WENN SIE NICHT IN FÄLLEN DER NUMMER 1 INNERHALB EINES JAHRES, IN FÄLLEN DER NUMMER 2 INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHRIFTLICH GEGENÜBER DER STADT 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 §§ 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, 21. Okt. 2004

  
DER BÜRGERMEISTER

DATUM ENTWURF : 10.10.2003  
ÄNDERUNG 2. AUSLEGUNG : 23.06.2004  
DATUM ENDAUSFERTIGUNG: 23.09.2004

  
architekturbüro fecht + partner  
kusserstraße 29 - 94051 hauzenberg

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG  
ZUM DECKBLATT NR. 5

DES BEBAUUNGSPLANES

„ H A A G “

LANDKREIS : PASSAU  
STADT : HAUZENBERG  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Datum Entwurf : 10.10.2003  
Änderung zur 2. Auslegung: 23.06.2004  
Datum der Endausfertigung: 23.09.2004

## Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes „H a a g“

---

### 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Haag“ wurde in den Jahren 1973 – 1983 erstellt und ist seit November 1985 rechtskräftig.

Seit einigen Jahren besteht in Haag die Problematik, dass das Hangwasser/Oberflächenwasser von der östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzfläche bei starken Regenschauern großteils nicht mehr versickert, sondern mit großer Geschwindigkeit bergabwärts in westlicher / südwestlicher Richtung läuft, und dadurch die hangabwärts liegenden Wohngebäude innerhalb der Bebauungspläne „Haag“ und „Haag-Erweiterung“ teilweise überschwemmt werden.

Bei mehreren bestehenden Wohngebäuden ist bereits erheblicher Schaden entstanden.

Für die Grundstücke mit den Flur Nummern 1472 und 1475 wurde bereits eine Veränderungssperre beschlossen, um nicht weitere Schäden an eventuellen Neubauten zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll deswegen überarbeitet, und in den relevanten und nicht mehr stimmigen Teilbereichen verändert werden.

In Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Passau hat das Tiefbaubüro Andorfer, Hauzenberg eine Lösung zur zukünftig schadensfreien Oberflächenwasserführung erarbeitet.

Die Oberflächenwasserableitung wurde in das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Haag“ eingearbeitet.

Im Rahmen von Bürgerversammlungen und Einzelgesprächen wurde die Lösung den betroffenen Grundstückseigentümern erklärt.

### 2. Beschreibung der Änderungen

sowie

#### Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Haag“

a) Die neue Flutmulde wird den topografischen Möglichkeiten, den bestehenden Gebäuden und den neu zu überplanenden Grundstücken angepasst.

Die genaue Lage, kostenmäßige Erfassung und größtmäßig berechnete neue Flutmulde wurde vom Ing.büro Andorfer mit dem Wasserwirtschaftsamt besprochen und abgestimmt. Diese Besprechungsgrundlagen sind in das Deckblatt eingearbeitet.

- b) Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1985 wurde vom früheren Planfertiger noch per Hand in vergrößerte Lagepläne eingezeichnet.  
Zwischenzeitlich ist ein Großteil des Baugebietes bereits bebaut.  
Nach den bereits erfolgten amtlichen Vermessungen des Vermessungsamtes Passau werden die Grundstücksgrenzen, die Baugrenzen, Zufahrten, Gebäude, Straßen, Wege, etc. digital dem tatsächlichen Bestand angepasst.
- c) Ein notwendiger Regenrückhalteteich wird an der tief gelegenen Stelle im Südwesten des Geltungsbereiches eingeplant.
- d) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um 2 kleinere Grundstücksteile erweitert:
1. Das Grundstück mit der Flur Nr. 1448/1 mit einer Größe von 134 m<sup>2</sup> wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haag-Erweiterung“ genommen, und statt dessen in den Bebauungsplan „Haag“ integriert, da die bisherige Geltungsbereichsgrenze mitten durch eine inzwischen bestehende Garage verlief.
  2. Aus rechtlichen Gründen wird ein Teilbereich der Flur Nr. 1111 in den südwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, damit die rechtssichere und gefahrlose Ableitung des Oberflächenwassers der neuen Flutmulde in den Vorfluter geführt werden kann.
- e) Als zusätzlicher Schutz für gefährdendes Oberflächenwasser wird folgendes festgelegt:
- e1) Die Fußbodenoberkanten von hangseitigen und seitlichen Türen sind mindestens 40 cm über Terrain anzulegen.
  - e2) Lichtschächte sind überschwemmungssicher auszubilden.
  - e3) Drainagen sind ausreichend dimensioniert, fachgerecht und mit Spülkaminen auszubilden.
  - e4) Kellerwände sind fachgerecht gegen drückendes Wasser abzudichten.
  - e5) Das hangseitige Gelände ist vor dem Gebäude mit mindestens 5 % Gegengefälle auszubilden.
- f) Statt der bisher festgesetzten Traufhöhen unter Punkt 0.3.1 des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden Wandhöhen festgelegt.  
Dabei gelten folgende maximalen Wandhöhen:
- Typ A : Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang
- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Wandhöhe Bergseits | = max. zul. 4,30 m |
| Wandhöhe Talseits  | = max. zul. 6,50 m |

-Typ B: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss  
Wandhöhe = max. zul. 6,50 m

-Typ C: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss  
oder nur Erdgeschoss  
Wandhöhe = max. zul. 4,65 m

- g) Bei Punkt 0.3 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Haag“ (= Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe) gilt:  
**„Das Gelände gemessen jeweils in der Falllinie des bestehenden Gebäudes“.**
- h) Stellplätze, Zufahrten, Wege und Zugänge sind versickerungsfähig auszubilden.  
Zulässig sind z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster mit offenen Fugen, wassergebundene Beläge, etc., jeweils mit versickerungsfähigem Unterbau.
- i) **Für alle nicht geänderten Festsetzungen gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Haag“.**
- j) Für den Bereich der Parzelle 23 wird folgendes festgesetzt:  
Mit dem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt, für den nördlich gelegenen und von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteil einzureichen, welcher aufzeigt, dass eventuell aus der Petzenbergstraße überlaufendes Oberflächenwasser schadlos abgeleitet wird.  
Diese entsprechende Ausführung ist bereits während der Gebäude-Baumaßnahme vom Bauwerber herzustellen und auf Dauer sicherzustellen.
- k) Die Querschnitte der Flutmulden werden als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

### 3. Flächen

Bisherige Bebauungsplanfläche	= ca. 64.401 m <sup>2</sup>
Erweiterung aus B.pl. DB 2	= ca. 134 m <sup>2</sup>
Erweiterung aus Flur Nr.1111	= ca. 1554 m <sup>2</sup>

---

<u>Gesamtfläche</u>	<u>= ca. 66.089 m<sup>2</sup></u>
---------------------	-----------------------------------

### 4. Ergänzung zur Zeichenerklärung

Die Ergänzung zur Zeichenerklärung ist auf den Plänen dargestellt.

## **5. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan**

Für die Änderungen mittels Deckblatt Nr. 5 zum rechtsgültigen Bebauungsplan „Haag“ ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung notwendig.

### **Begründung:**

- a) Durch die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Haag“ mittels Deckblatt Nr. 5 wird kein zusätzliches Baurecht geschaffen.
- b) Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Haag“ wird in diesem Deckblatt in Punkt 2 h) die Versiegelung der Freiflächen durch entsprechende Festsetzungen reduziert.
- c) Durch die Einleitung des Oberflächenwassers in einen natürlich vorhandenen Vorfluter wird das Oberflächenwasser wieder dem Grundwasser zugeführt.
- d) Auf Grund der v.g. Maßnahmen und Erläuterungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes negative Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zu erkennen.

## **6. Änderung zur 2. Auslegung**

Nach der bereits erfolgten 1. Auslegung werden zur 2. Auslegung folgende Änderungen aufgenommen:

1. Der Verlauf der Flutmulde wird auf dem Grundstück Flur Nr. 1475/1 verändert. (Der Verlauf wird, so weit als durch die bestehende Umformerstation möglich, nach Süden verlegt).
2. Die Querschnitte der Flutmulden werden als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen.
3. Die Bezeichnung der Größenordnung des geplanten Regenrückhalteteiches entfällt ersatzlos.
4. Die Baugrenze auf Parzelle 23 wird entsprechend den Wünschen der Eigentümer nach Norden hin vergrößert. Dabei wird jedoch festgesetzt, dass für den restlichen nördlichen und von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteil ein Geländequerschnitt erstellt werden muss, welcher aufzeigt, dass eventuell aus der Petzenbergstraße überlaufendes Oberflächenwasser schadlos abgeleitet werden kann.
5. Die rechtsgültigen 4 bisherigen Deckblätter werden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

## **7. Beschluss**

Laut Stadtratsbeschluss vom 20.09.2004 wird dieses Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Haag“ als Satzung beschlossen.