

# **DECKBLATT NR. 1** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

### **„JAHRDORF-BREITÄCKER ERWEITERUNG IV“**

#### **Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich**

- **Anpassung der Baugrenzen**
- **Änderungen bei den planlichen und textlichen Festsetzungen**

## **ENDAUSFERTIGUNG**

<b>Aufstellungs-/Änderungsbeschluss</b>	<b>16. September 2019</b>
<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>21. Januar 2020</b>
<b>Bekanntmachung</b>	<b>03. MRZ. 2020</b>

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 24. Jan. 2020

  
.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 1

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „JAHRDORF – BREITÄCKER ERWEITERUNG IV“

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den  
Endausfertigung:

14. Oktober 2019  
22. Januar 2020



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

# B E G R Ü N D U N G

## 1. ANLASS

Dieser Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker Erweiterung IV“ gilt bisher für zwei Bauparzellen westlich des Schmiedeweges.

Er ist seit dem Jahre 2005 in Kraft und wurde bislang nicht geändert.

Bei den beiden Bauparzellen sollen Änderungen vorgenommen werden.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 16. September 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Jahrdorf-Breitäcker Erweiterung IV“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Dieses Deckblatt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## 2. ÄNDERUNG

2.1 Anpassung der Baugrenzen

2.2 Änderungen der planlichen und textlichen Festsetzungen

## 3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

3.1 Bei einem bereits vorliegenden Bauantrag muss das Baufenster angepasst werden.

3.2 Planliche und textliche Festsetzungen – vor allen Dingen bei Wandhöhen und Stützmauern – sind vorzunehmen

3.3 Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

## 4. ERSCHLIESSUNG

### **4.1 Straßen**

Sowohl die Bergfeldstraße als auch der Schmiedeweg sind bereits vorhanden.

**Es müssen keine neuen Straßen errichtet werden.**

### **4.2 Wasserversorgung**

Die kommunale Wasserversorgung ist bereits vorhanden.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die kommunale Löschwasserversorgung ist bereits vorhanden.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

### **4.4 Abwasserentsorgung**

Die kommunale Abwasserentsorgung ist bereits vorhanden.

Änderungen oder Ergänzungen sind nicht notwendig.

#### 4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Vielmehr ist für jede Bauparzelle eine Retentionszisterne mit jeweils 5,0 m<sup>3</sup> Inhalt und entsprechender Drosseleinrichtung (2,5 l/sec) zu errichten.

Dieses Regenwasser soll für Gartenbewässerung, WC-Spülung verwendet werden. Der Überlauf aus der Rückhaltung kann mit entsprechender Drosselung in den bestehenden kommunalen Oberflächenkanal eingeleitet werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dafür nicht erforderlich.

Die Ableitung des Dachflächenwassers und Oberflächenwasser hat den Vorgaben nach DIN 1986-100 und Merkblatt DWA-M 153 bzw. DWA-M 138 zu entsprechen. Die maximale Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal von 2,5 l/s darf dabei nicht überschritten werden.

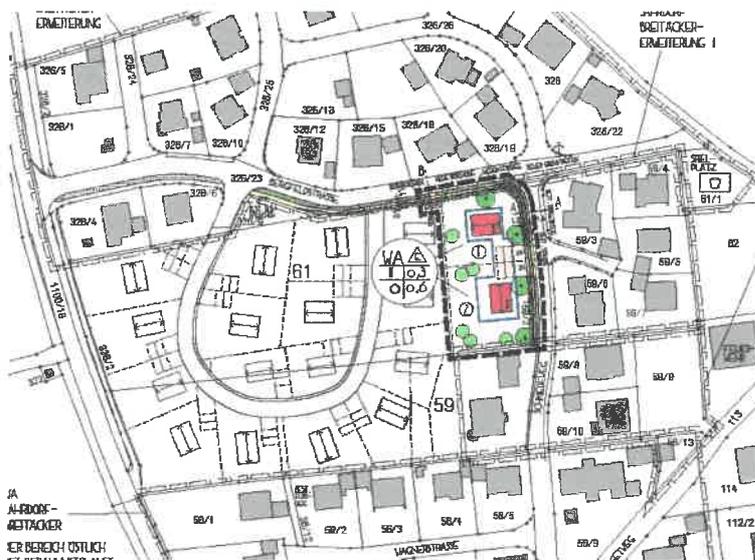
#### 4.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden.

### 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als WA dargestellt.

### 6. AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



### 7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und zwar in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

### 8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# U M W E L T B E R I C H T

## 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**

### **1.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Der Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker Erweiterung IV“ besitzt seit 2005 Rechtskraft.

Bisher keine Deckblätter.

### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 1 soll der Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker Erweiterung IV“ geändert werden.

### **1.3 Alte Grünordnung**

Die beiden Parzellen dieser Erweiterung sind noch unbebaut und sind derzeit Brachland und ohne Grünordnung.

### **1.4 Neue Grünordnung**

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der beiden Baugrundstücke.

### **1.5 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.

## 2.0 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

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

a) Gesamtfläche des Baugebietes	1.800,47 m <sup>2</sup>
b) überbaute mögliche Fläche, welche nach den Baufeldern möglich ist	536,56 m <sup>2</sup>
c) Neue Versiegelungsflächen	0,00 m <sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Baugebiet}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{536,56 \text{ m}^2}{1.800,47 \text{ m}^2} = \mathbf{0,298} \text{ unter } \mathbf{0,30}$$

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

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen

## 2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Straße bereits vorhanden
- In den Textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes ist unter Ziffer 4.4 festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

## 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.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

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

ja  nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem kommunalen Oberflächenkanal 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

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

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

### **3.0 GRÜNORDNUNG**

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung des Gebäudes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

### **4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG 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 101974

# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 16. September 2019 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker Erweiterung IV“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.
- Am 01. Oktober 2019 erfolgte die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses
- In der Zeit vom 11.12.2019 bis 10.01.2020 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 12.11.2019 bis 16.12.2019 fand die Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 21. Januar 2020 fand der Billigungs- und Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

### a) Städtebau

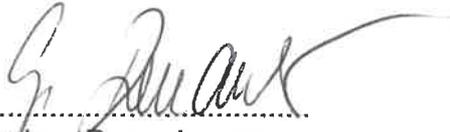
Die beiden Parzellen dieser Erweiterung sind noch unbebaut und sind derzeit Brachland und ohne Grünordnung.

Bei den beiden Bauparzellen sollen Änderungen vorgenommen werden, in Form von Anpassungen der Baugrenzen sowie Änderungen der planlichen und textlichen Festsetzungen

### b) Umweltauswirkungen:

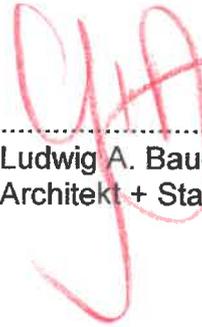
Durch diese Deckblatt-Änderung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



-----  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



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

