

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

- Vereinfachtes Verfahren -

ENDAUSSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	10. Januar 2011
Öffentliche Bekanntmachung	04. Februar 2011
Bürgerbeteiligung	vom 05.02.2011 bis 25.02.2011
Trägerbeteiligung	vom 24.01.2011 bis 12.02.2011
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	21. März 2011
Bekanntmachen im Amtsblatt mit Inkrafttreten	02.04.2011


.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister

Maßstab

M 1:1000

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 „ MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT

ERGÄNZENDE TEXTLICHE UND PLANLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 11. Januar 2011

Ergänzt: 22. März 2011

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „MITTERFELD - ECKHOF“ wurde bereits im Jahr 1975 begonnen.

Mit Schreiben vom 17.01.1980 wurde dieser Bebauungsplan durch das Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

In der Neufassung 2008 wurde der bisherige Bebauungsplan aktualisiert. Außerdem wurden die digitalen Messdaten als Grundlage für den neuen Bebauungsplan herangezogen.

In der Sitzung vom 10. Januar 2011 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Das Grundstück mit der **Flurnummer 274, Gemarkung Raßreuth**, ist im Bebauungsplan als öffentlicher Spielplatz in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, beschränkt auf Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, dargestellt. Auf dem Grundstück soll eine kleine Schank- und Speisewirtschaft errichtet werden. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ folgendermaßen zu ändern:
- Das Grundstück der Flurnummer 274, Gemarkung Raßreuth wird geteilt
 - Die betroffene Fläche wird als WA ausgewiesen
 - Die Baugrenzen werden festgelegt
 - Im nördlichen Bereich wird der vormals bestehende Biergarten samt Ausflugslokal auf der Flurnummer 452/19 eingetragen
- 2.2 Für das Grundstück mit der **Flurnummer 270/26, Gemarkung Hauzenberg**, sollen folgende Festsetzungen geändert werden:
- Änderung des Haustyps in E + I
 - Verschiebung des Baufensters in nördlicher und östlicher Richtung
 - Die Geländeänderungen dürfen an der höchsten Stelle, gemessen ab Urgelände, eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten. Die dafür erforderlichen Abstützungsmaßnahmen (Stützmauern, Gabionen o. dgl.) dürfen im Einzelnen eine Höhe von jeweils 1,0 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Abstützungsmaßnahmen muss ein Abstand von mind. 6,0 m eingehalten werden. Die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6

der BayBO sind einzuhalten. Die beiliegenden Schnittzeichnungen zeigen das für die Geländeänderungen zulässige Höchstmaß verbindlich auf

- 2.3 Für das Grundstück mit der **Flurnummer 270/27, Gemarkung Hauzenberg** sollen folgende Festsetzungen geändert werden:
- Änderung des Haustyps in E + I
 - Verschiebung bzw. Vergrößerung des Baufensters in südlicher und westlicher Richtung
 - Die Geländeänderungen dürfen an der höchsten Stelle, gemessen ab Urgelände, eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten. Die dafür erforderlichen Abstützungsmaßnahmen (Stützmauern, Gabionen o. dgl.) dürfen im Einzelnen eine Höhe von jeweils 1,0 m nicht überschreiten. Zwischen den einzelnen Abstützungsmaßnahmen muss ein Abstand von mind. 6,0 m eingehalten werden. Die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten
 - Zulässige maximale Wandhöhe bis 7,0 m

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Flurnummer 274, Gemarkung Raßreuth:
Auf den Flurnummern 452/19 befinden sich bereits gastronomische Einrichtungen.
Die geplante Schank- und Speisewirtschaft auf der Flurnummer 274 (Teilfläche) dient dazu, die vorhandenen Strukturen zu ergänzen und zu verstärken.
- 3.2 Bei der Flurnummer 270/26, Gemarkung Hauzenberg (Parzelle 69) wurden bei der Realisierung des Objektes entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Änderungen vorgenommen.
In diesem Deckblatt werden die Änderungen aufgenommen und die entsprechenden ergänzenden textlichen und planlichen Festsetzungen erlassen.
- 3.3 Bei der Flurnummer 270/27, Gemarkung Hauzenberg (Parzelle 70) sollen entgegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Planungsphase Änderungen vorgenommen werden.
In diesem Deckblatt werden die Änderungen aufgenommen und die entsprechenden ergänzenden textlichen und planlichen Festsetzungen erlassen.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Bei den Bereichen

- Straßen
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung

sind keinerlei Änderungen gegenüber den Feststellungen beim Deckblatt Nr. 1 „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ vorhanden.

4.2 Die beiden Baugrundstücke auf Flur-Nr. 270/26 und Flur-Nr. 270/27 (jeweils Gemarkung Hauzenberg) liegen an privaten Verkehrsflächen.

Das Baugrundstück der Flur-Nr. 274, Gemarkung Raßreuth liegt an einer öffentlichen Straße.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

Dort werden auch – falls notwendig – die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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 „Mitterfeld-Eckhof“ besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

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

1.2 Neue bauliche Entwicklung

In der Zwischenzeit sind drei 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 – private 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 Bebauungsplan ist der Neubau einer Schank- und Speisewirtschaft einerseits (Flurnummer 274 Teilfläche) sowie Änderungen auf der Flurnummer 270/26 (Parzelle 69) sowie Flurnummer 270/27 (Parzelle 70) vorgesehen.

2.0 Umweltauswirkungen

- a) für Flurnummer 270/26, Gemarkung Hauzenberg
- b) für Flurnummer 270/27, Gemarkung Hauzenberg
- c) für Flurnummer 274 (Teilfläche), Gemarkung Raßbreuth

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

2.1 Planungsvoraussetzungen

2.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan 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 270/26

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Das für das Baugrundstück maximal festgelegte Bebauungsmaß beträgt 24,8% des Baugrundstückes.

- Gesamtfläche des Baugrundstückes: 1.374,64 m²

- überbaute mögliche Flächen, welche nach der Änderung der max. zulässigen Grundfläche möglich sind 340,89 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Überbauungsfläche}}{\text{Gesamtfläche Baugrundstück}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{340,89}{1.374,64} = 0,248 \text{ unter } 0,30$$

b) Erläuterung und Berechnung für Flurnummer 270/27

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die für das Baugrundstück maximal festgelegte Bebauungsmaß beträgt 29,7% des Baugrundstückes.

- Gesamtfläche des Baugrundstückes: 1.441,69 m²
- überbaute mögliche Flächen, welche nach der Änderung der max. zulässigen Grundfläche möglich sind 428,00 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Überbauungsfläche}}{\text{Gesamtfläche Baugrundstück}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{428,00}{1.441,69} = 0,297 \text{ unter } 0,30$$

c) Erläuterung und Berechnung für Flurnummer 274 (Teilfläche)

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die für das Baugrundstück maximal festgelegte Bebauungsmaß beträgt 29,6% des Baugrundstückes.

- Gesamtfläche des Baugrundstückes: 624,88 m²
- überbaute mögliche Flächen, welche nach der Änderung der max. zulässigen Grundfläche möglich sind 185,80 m²

(Gebäude: 130,00 m²; Zufahrt: 55,80 m² = 185,80 m²)

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Überbauungsfläche}}{\text{Gesamtfläche Baugrundstück}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{185,80}{624,88} = 0,297 \text{ unter } 0,30$$

**Gesamtversiegelungsflächen jeweils
kleiner 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:

- Sehr sparsame Straßenführung: lediglich eine kurze Privatstraße von 70m Länge und 5,0 m Breite wird neu errichtet

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 „Mitterfeld-Eckhof, Neufassung 2008“ 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

Die Erweiterung des Baugebietes um eine eingeschossige Schank- und Speisewirtschaft – neben bestehenden gastronomischen Strukturen – stellt eine natürliche Weiterentwicklung in diesem Bereich dar.

Bei den Flurnummern 270/26 sowie 270/27, Gemarkung Hauzenberg werden ohnehin nur kleinere Strukturen verändert.

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg


.....
Josef Federhofer
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer


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



ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

Die ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die 3 aufgeführten Parzellen und nicht für den gesamten Geltungsbereich.

- a) Die Geländeänderungen dürfen an der höchsten Stelle, gemessen ab Urgelände, eine Höhe von 2,20 m nicht überschreiten.
Die dafür erforderlichen Abstützungsmaßnahmen (Stützmauern, Gabionen o. dgl.) dürfen im Einzelnen eine Höhe von jeweils 1,0 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Abstützungsmaßnahmen muss ein Abstand von mind. 6,0m eingehalten werden.

- b) Die Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

- c) Die Schnittzeichnung der ergänzenden planlichen Festsetzung zeigt dies für die Geländeänderungen zulässige Höchstmaß (von Stützmauern sowie von Abtreppungen) verbindlich auf.

- d) Auf Flur-Nr. 274 (Teilfläche), Gemarkung Raßreuth darf nur die speziell aufgeführte Schank- und Speisewirtschaft errichtet werden.
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden **nicht** zugelassen.

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

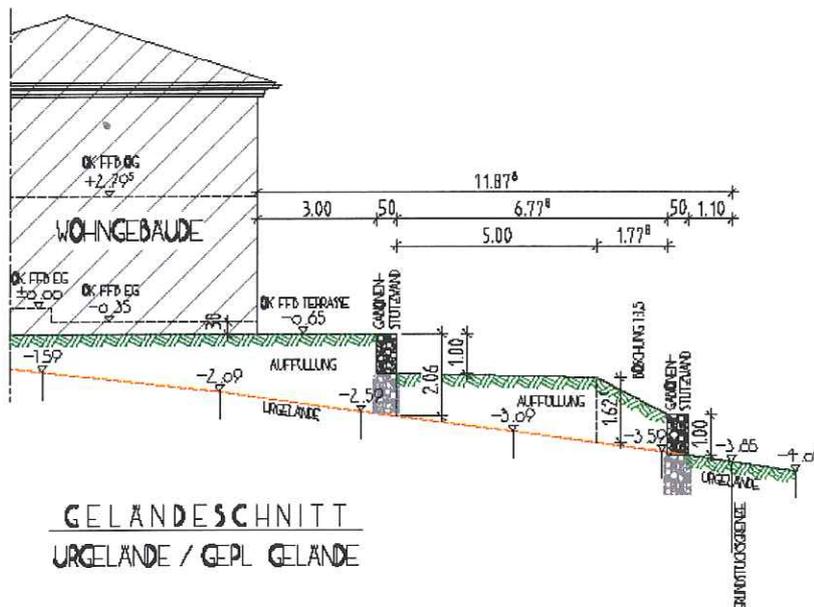
2. Maß der baulichen Nutzung

2.8 **E + I**

max. Zahl der Vollgeschosse

3. Geländeänderungen

3.1 Geländeschnitt



3.3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Wandhöhe:

Ab geplanter Geländeoberfläche:
max. 7,00 m

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