

Hauzenberg
Leg. 1 u. Sep. 2013
Nr. 211 ✓

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008“

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

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich

- „Böschungen bei Flur-Nr. 270/26 Gemarkung Hauzenberg“

ENDAUSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	03. Dezember 2012
Bürgerbeteiligung	vom 16.04.2013 bis 15.05.2013
Trägerbeteiligung	vom 11.03.2013 bis 04.04.2013
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	19. August 2013
Bekanntmachen im Amtsblatt mit Inkrafttreten	06. September 2013

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

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG

UMWELTBERICHT

ERGÄNZENDE TEXTLICHE UND PLANLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 01.03.2013

Ergänzt: 20.08.2013



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.

Bereits im Jahre 2011 wurde mit Deckblatt Nr. 3 ein vereinfachtes Verfahren für dieses Grundstück durchgeführt. Der Satzungsbeschluss erfolgte durch den Stadtrat der Stadt Hauzenberg am 21. März 2011.

In der Sitzung vom 03. Dezember 2012 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Bei **Flurnummer 270/26, Gemarkung Hauzenberg**, soll folgende Festsetzung geändert werden:
- Entgegen den Festsetzungen bei Deckblatt Nr. 3 sollen die Böschungen verändert werden.
Die maximale Abstufungen dürfen 1,50m nicht überschreiten

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Bei der Flurnummer 270/26, Gemarkung Hauzenberg (Parzelle 69) wurden bei der Realisierung des Objektes entgegen des Deckblattes Nr. 3 Änderungen vorgenommen.
- 3.2 Diese Änderung betreffen die ausgeführten Böschungen. Durch diese Umänderung der Böschung ist es gewährleistet, dass eine größere Freifläche an der Terrassenseite des Gebäudes besteht und so eine wesentlich geringere Unfallgefahr für die eigenen Kinder gegeben ist.
- 3.3 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 Das Baugrundstück der Flur-Nr. 270/26 (Parzelle 69, Gemarkung Hauzenberg) liegt an einer privaten Verkehrsfläche.

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 ist eine weitere Änderung an die Stadtverwaltung herangetragen worden.

Dieser Änderungswunsch soll 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

Es sind lediglich Änderungen an der Böschung der Flur-Nr. 270/26 (Parzelle 69) vorgesehen.

2.0 Umweltauswirkungen

für Flurnummer 270/26, Gemarkung Hauzenberg

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

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

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

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

Gesamtversiegelungsfläche 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 dieser 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 wurde 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. 4

Bei der Flurnummer 270/26, Gemarkung Hauzenberg werden ohnehin nur kleinere Strukturen – Böschungen – verändert.

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin



ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorbemerkung:

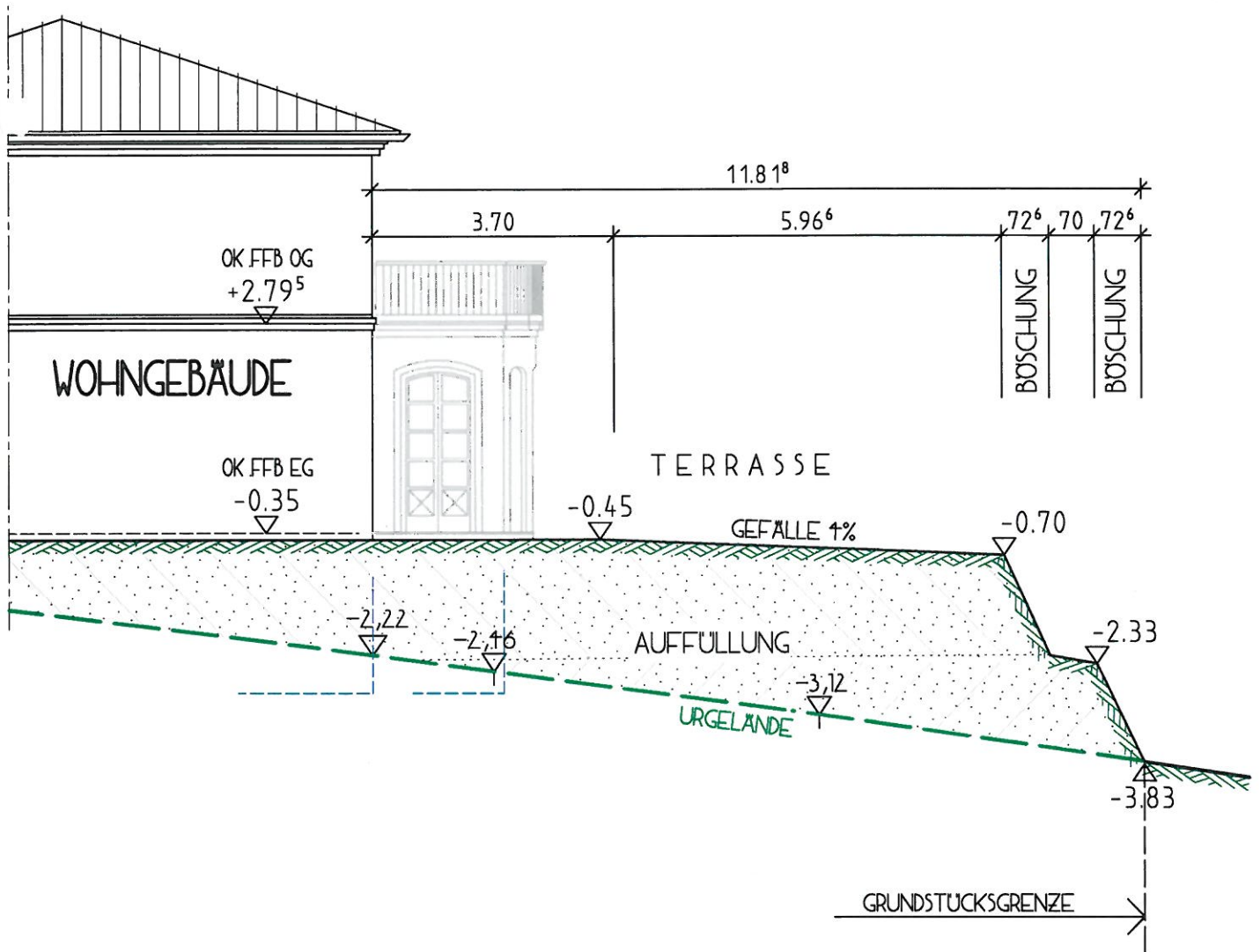
Die ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten nur für die Flur-Nr. 270/26 (Gemarkung Hauzenberg) und nicht für den gesamten Geltungsbereich.

- a) Die Geländeänderungen dürfen an der höchsten Stelle, gemessen ab Urgelände, eine Höhe von 2,85 m nicht überschreiten.
Die dafür erforderlichen Abstufungen dürfen im Einzelnen eine Höhe von jeweils 1,50 m nicht überschreiten.

- b) Die Schnittzeichnung der ergänzenden planlichen Festsetzung zeigt dies für die Geländeänderungen zulässige Höchstmaß – von Abstufungen – verbindlich auf.

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

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELÄNDESCHNITT
URGELÄNDE / GEPL. GELÄNDE