

Deckblatt Nr. 9

zum Bebauungsplan

„ MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

Stadt Hauzenberg
Landkreis Passau

Reg.-Bezirk Niederbayern
M : 1 / 1000

ENDAUSFERTIGUNG 29.08.2019

Änderungsbereich

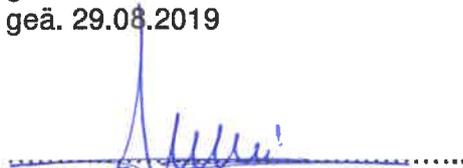
- Flur-Nr. 296/7:
Vergrößerung des Baufeldes sowie Änderungen in den planlichen Festsetzungen
- Flur-Nr. 296/6 + 296:
Es werden Teilbereiche der Grundstücke an Flur-Nr. 296/7 angebunden. In diesen Bereichen soll das Baurecht mit dem entsprechenden Baufeld geschaffen werden.

Inhalt

- Begründung mit Grünordnung / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- Änderungen zu planlichen und textlichen Festsetzungen
- Systemschnitt zur Höhenfestlegung der Baumaßnahme
- planliche Darstellung des best. Bebauungsplanes
- planliche Darstellung Deckblatt Nr. 9 im best. Bebauungsplan

Aufgestellt

Hauzenberg, den 20.02.2018
geä. 31.08.2018
geä. 06.02.2019
geä. 29.08.2019


Reinhard WILHELM
Im Mitterfeld 5
94051 Hauzenberg

Tel.: 08586 – 979 25 80
Mobil : 0160 – 724 1408
@ : reinhardwilhelm94133@t-online.de

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 15.01.2018 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes " MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 " mit Deckblatt Nr. 9 beschlossen.

Die Änderungsbereiche für dieses Deckblatt beziehen sich auf Flur-Nr. 296/7 einerseits und die Flur-Nr. 296/6 + 296 (alle Gemarkung Hauzenberg) andererseits.

2 . Änderungen

- auf Flur-Nr. 296/7 soll die Vergrößerung des Baufeldes durchgeführt werden. Außerdem sollen in den planlichen und textlichen Festsetzungen Änderungen vorgenommen werden (Abtrag / Auftrag).
- auf Flur-Nr. 296/6 + 296 werden die Grundstücksgrenzen verändert. Angrenzende Teilbereiche der Grundstücke werden an Flur-Nr. 296/7 übergeben. Damit soll ein Baurecht auf den überlassenen Grundstücksflächen geschaffen werden. Auch soll das Baufeld von Flur-Nr. 296/7 entsprechend vergrößert und auf den Flur-Nr. 296/6 + 296 ergänzt werden.

3 . Begründung

Die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes ermöglichen bei entsprechendem Gelände die Errichtung von Garagen als Tiefgaragen mit begehbare Terrasse.

Das Grundstück von Frau Stemplinger weist im nord-östl. Anschluss an das best. Wohnhaus den entsprechenden Geländeverlauf auf. Auf dem Grundstück wurden bereits zwei Garagen an der süd-westl. Grundstücksecke als grenznahe Gebäude errichtet - eine Erweiterung ist nicht möglich.

Frau Stemplinger möchte mit Hinblick auf den Mehrbedarf an überdachten Stellplätzen - für Ihre Töchter und Ihren Lebensgefährten - diese gegebene Möglichkeit zur Errichtung einer Tiefgarage nutzen und umsetzen.

Zur Realisierung ist eine Erweiterung der Baugrenzen erforderlich. Voraussetzung für die Änderung der Baugrenzen ist die Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, welche durch die Durchführung des Bauleitverfahrens mit DBL Nr. 9 sichergestellt wird.

3.1 Auswirkungen der Änderungen

- Die erforderlichen Änderungen greifen nicht in die geordnete städtebauliche Entwicklung ein.
- Die Änderung stellt keinen Eingriff in die bestehende Grünordnung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar, da das gesamte Gebäude mit begrüntem Flachdach ausgeführt wird. Das gesamte Wasservorkommen wird ohne Beeinträchtigung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
- Die Vorgaben von Punkt 2 der planlichen Festsetzungen zu Maß der baulichen Nutzung des best. Bebauungsplanes bleiben unverändert.
- Die Vorgaben von Punkt 1 der planlichen Festsetzungen zu Art der baulichen Nutzung des best. Bebauungsplanes werden eingeschränkt
- Die Vorgaben von Punkt 0.5 (Garagen und Nebengebäude) der textlichen Festsetzungen bleiben unverändert.
- Die Ausführung der geplanten Tiefgarage als grenznahe Gebäude entspricht den Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes. Die Errichtung erfolgt unter Würdigung der nachbarlichen und öffentlichen Belange, sowie den geltenden Vorschriften gem. BayBO. Die nutzbare Oberkante der Tiefgarage entspricht der vorhandenen Geländehöhe des best. Garten und der best. Terrasse, ebenso wie der Oberkante der best. Hecke entlang der Grundstücksgrenze des Böschungsbereiches in welchem die Tiefgarage eingefügt werden soll. Die Einsicht in das Grundstück des Nachbarn ist durch den best. Gartenbereich gegeben. Die Garage dient ausschließlich der privaten Nutzung als Stellplatz, der Lagerraum dient der Lagerung von Gartenmöbeln etc. – eine erhöhte Lärmbelästigung ist nicht gegeben.

- Die Nutzbarkeit der geplanten Dachterrasse ist durch die BayBO geregelt und wird gem. den Vorgaben des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO umgesetzt.

3.2 Conclusio der Änderungen

- Die Errichtung der Tiefgarage als grenznahe Gebäude erfolgt nach vorhandenen Baurecht und den geltenden Vorschriften gem. BayBO Art 6.
- Sichtverhältnisse und Lärmverhältnisse bleiben durch die Änderung des Bebauungsplanes unverändert.
- Das Abstandflächenrecht gem. Art. 6 wird eingehalten
 1. Den Anforderungen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO zur Nutzbarkeit des Gründaches wird bei der Erstellung der Genehmigungsplanung Rechnung getragen. Die Festsetzung der Ausführungsmöglichkeiten im Rahmen des Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BayBO obliegt der Genehmigungsplanung und ist in der Bauleitplanung nicht vorgesehen.
 2. erforderliche Übernahmen von Abstandsflächen zur Realisierung des grenznahen Gebäudes sind vorhanden.
- Negative Auswirkungen auf den Nachbarn sind nicht gegeben.
- Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.
- Die Einfügung in die bestehende bebaute Umgebung ist gegeben.

4 . Erschließung

4.1 Straßen

Sämtliche Hauptstraßen sind bereits errichtet.

Bei der Flur-Nr. 296/7 + 296/6 + 296 ist eine dauerhaft, mittels Geh- und Fahrrecht gesicherte Zufahrt nachzuweisen, da durch die Änderung der Eigentumsverhältnisse die best. Geh- und Fahrrechte nicht ausreichen.

4.2 Wasserversorgung

Die Grundstücke sind an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Diese ist ausreichend - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die öffentliche Wasserversorgung mit Hydranten.

Diese ist ausreichend - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die bestehenden kommunalen Abwasserkanäle. Diese sind ausreichend - eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden kommunalen Oberflächenwasserkanäle.

Das zusätzl. entstehende Oberflächenwasser aus der Dachfläche (begrüntes Flachdach) der gepl. Baumaßnahme sowie der zusätzl. Pflasterflächen werden in einem Regenwasserspeicher gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet. Überschüssiges Oberflächenwasser wird mittels Sickerschachtanlage komplett in das Erdreich rückgeführt. Eine Mehrbelastung ist nicht gegeben. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

4.6 Elektrische Energieversorgung , Telefon , Internet

Die Erschließung mittels Erdkabel, Telefonleitungen/Internet sind bereits vorhanden. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

5 . Kommunales Kanalsystem

Die Planung ist so zu gestalten, dass die auf dem Grundstück Flur-Nr. 296/6 + 296/7 Gemarkung Hauzenberg vorhandenen öffentlichen Abwasser- und Oberflächenwasserleitungen nicht beeinträchtigt werden. Der best. Hausanschluss ist auf Kosten des Bauherrn anzupassen.

6 . Abfallwirtschaft

Die gesamte Abfallwirtschaft erfolgt über den ZAW Donau-Wald und ist bereits geschaffen und geregelt.

Eine Erweiterung/Änderung ist nicht erforderlich.

7 . Grünordnung / naturschutzrechtliche Eingriffe

Die betroffenen Grundstücke wurden bereits bei Erstellung des Bebauungsplanes in diesem integriert. Als Bestandteil wurden Sie bei der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bereits berücksichtigt.

Die Änderungen von Deckblatt Nr. 9 beinhalten zwar die Vergrößerung des Baufeldes, sowie die Erhöhung der Grundflächenzahl, allerdings erfolgt dadurch keine Mehrversiegelung der Grundstücke.

Die geplante Tiefgarage wird im bestehenden Gartenbereich errichtet. Sie wird – als Ersatz für den Gartenbereich - mit begrüntem Flachdach ausgeführt und genutzt. Das entstehende Oberflächenwasser wird komplett in den Untergrund abgeleitet und somit dem Naturhaushalt wieder zur Verfügung gestellt.

Die gepl. Tiefgarage sowie die zusätzl. Pflasterflächen müssen zwar bei der Ermittlung der Grundflächen berücksichtigt werden, durch die Rückführung des gesamten Oberflächenwassers dieser Bereiche in das Erdreich stellt die Änderung allerdings keinen Eingriff in die bestehende Grünordnung und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dar.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird somit nicht beeinträchtigt. Die Vorgaben des best. Grünordnungsplanes als Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Deckblattänderung nicht berührt.

Die Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Eine umwelttechnische Prüfung sowie Anpassung der Ausgleichsflächen ist nicht erforderlich.

8 . Zusammenfassende Erklärung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008 mit Deckblatt Nr. 9 wird durch Vergrößerung des Baufeldes auf Flur-Nr. 296/7 die Möglichkeit geschaffen eine Tiefgarage zur privaten Nutzung zu errichten.

Der Änderungsbeschluss wurde von der Stadt Hauzenberg am 15.01.2018 gefasst.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 13.03.2018 bis 22.07.2019.

Nach Abwägung und Einarbeitung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Einwendungen erklärt die Stadt Hauzenberg das Deckblatt in der Fassung vom 06.02.2019 als Satzung, und mit Satzungsbeschluss vom 12.08.2019 das Verfahren als abgeschlossen. Die gem. Satzungsbeschluss festgelegten Abwägungen wurden in die Endfassung vom 29.08.2019 des Deckblattes aufgenommen.

Die Bekanntmachung erfolgt am 03.09.2019 mit dem Amtsblatt September 2019 – das Deckblatt Nr. 9 ist damit in Kraft getreten.

Verfahrensvermerke Bebauungsplan

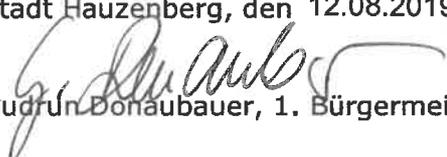


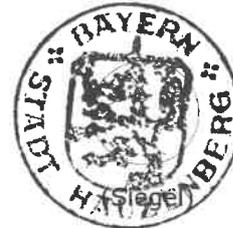
„MITTERFELD – ECKHOF Neufassung 2008 , DBL Nr. 9“

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.01.2018 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2018 bis 13.04.2018 beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.02.2018 in der Zeit vom 13.03.2018 bis 13.04.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. In der Sitzung vom 20.08.2018 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Bauausschuss. Die Anpassung der Planung sowie eine erneute Beteiligung mit verkürzter Frist zu den geänderten Teilen wurde beschlossen.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 05.09.2018 bis 26.09.2018 erneut beteiligt.
7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.08.2018 in der Zeit vom 12.09.2018 bis 26.09.2018 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
8. In der Sitzung vom 19.03.2019 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Bauausschuss. Die Anpassung der Planung sowie eine erneute Beteiligung mit verkürzter Frist zu den geänderten Teilen wurde beschlossen.
9. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2019 in der Zeit vom 10.04.2019 bis 30.04.2019 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
10. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.07.2019 bis 22.07.2019 erneut beteiligt.

11. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.08.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 06.02.2019 als Satzung beschlossen.

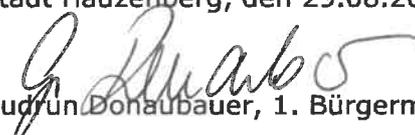
Stadt Hauzenberg, den 12.08.2019


Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



12. Ausgefertigt

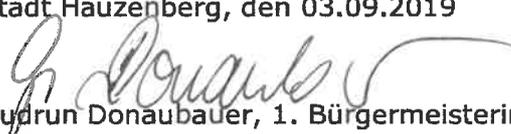
Stadt Hauzenberg, den 29.08.2019


Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



13. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Hauzenberg, den 03.09.2019


Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



e 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:

- eine nach § 214 Abs. 1. Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
 - 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.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 9

Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008" mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 9 Ihre Gültigkeit

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet §4 Abs. 1-3 BAUNVO
Ausnahmen gem. §4 Abs 3 Satz 1 und 3-5 sind nicht zulässig

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.3 **0,40** Grundflächenzahl (höchstzulässig) - Berechnung gem. §19 Abs. 3 BauNVO
Klarstellung: Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die bebaubare Fläche (Bauland) maßgebend

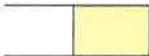
3.0 Bauweise

- 3.2 **1m** Bemessung Abstand Baugrenze/Grundstücksgrenze
3.3  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6.0 Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich geplant/bestehend

13.0 sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 13.1  Flächen für Stauraum vor Garage
13.1.3 **TG** Tiefgarage als unterirdische Garage gem. GaStellV §1 Abs (3) Satz 2
Als Geländeoberfläche wird das best. Urgelände festgelegt
13.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Deckblattes Nr. 9
13.14  Parzellennummer
13.15  private Grundstücksfläche (Gartenfläche)
13.16  Bäume in Privatgärten gem. Grünordnung
13.17  zu pflanzende private Eingrünung Bereich TG , Höhe max. 2,00m
13.18  neue Flurstücksgrenze
13.19  entfallende Flurstücksgrenze

14.0 Kartenzeichen der Bayrischen Flurkarten

- 14.1  Flurgrundstücksgrenze mit Grenzsteine
14.2  best. Wohn- und Nebengebäude
14.6 **296/7** Flurgrundstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für den Geltungsbereich des Deckblatt Nr. 9

Alle nicht aufgeführten Festsetzungen des Bebauungsplanes "MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008" mit seinen Deckblättern behalten auch für das Deckblatt Nr. 9 Ihre Gültigkeit

0.9 Abtrag / Auftrag

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände dürfen max. 1,0m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Stützwände zur Geländeregulierung im Bereich der Tiefgarageneinfahrt sind mit einer Höhe von max. 2,00m zulässig.

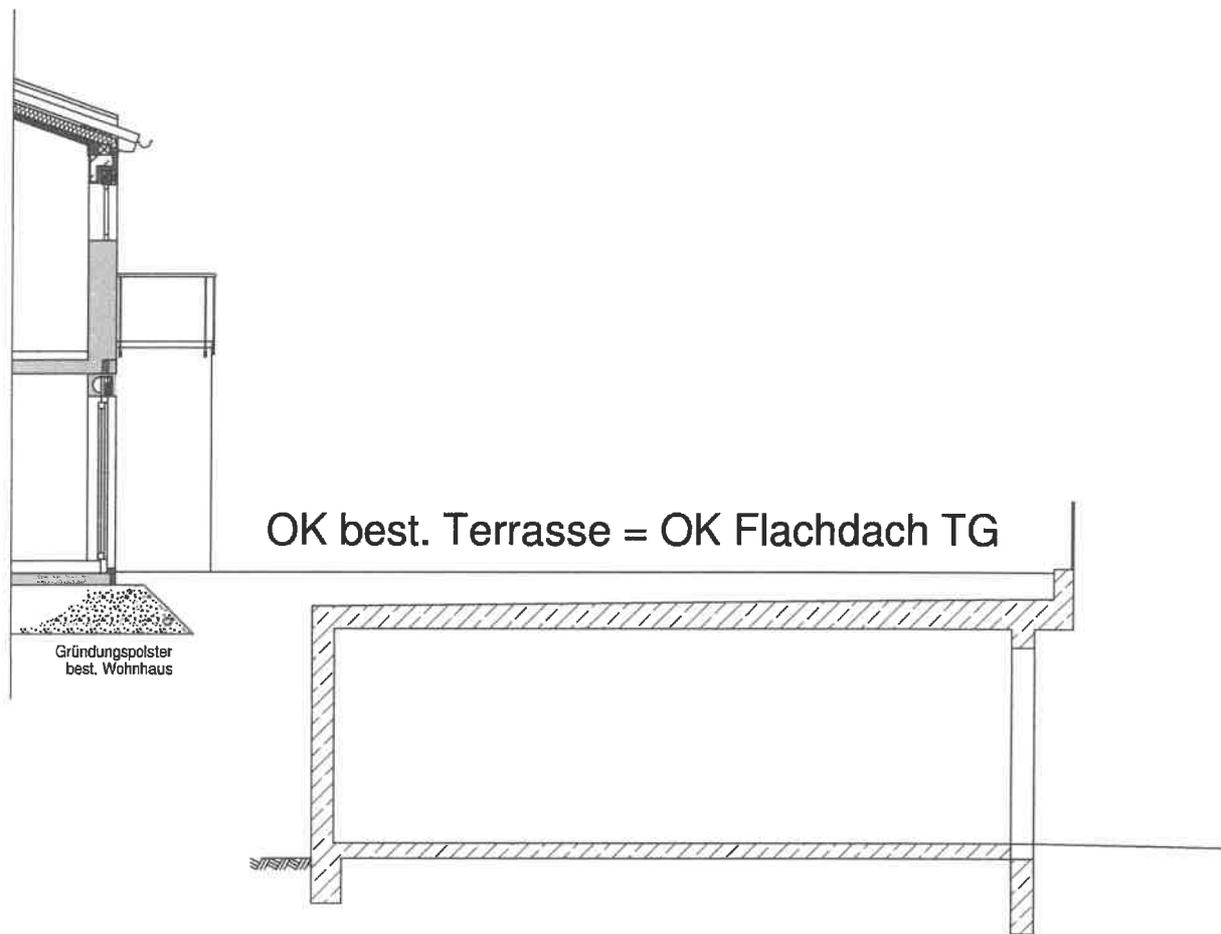
Stützwände sind auch außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

Zur Klarstellung folgende Hinweise:

- es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Garageneinfahrt zusätzlich Geländeeinschnitte bis max. 1,50m - analog der Festsetzung unter Pkt. 0.5.1 zur Zulässigkeit von Kellergaragen - erlaubt sind.
- Stützwände sind gem. der gültigen Rechtsprechung als bauliche Anlage zu betrachten. Sinngemäß sind demnach bauliche Anlagen außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

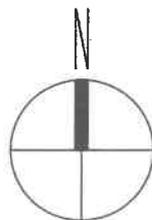
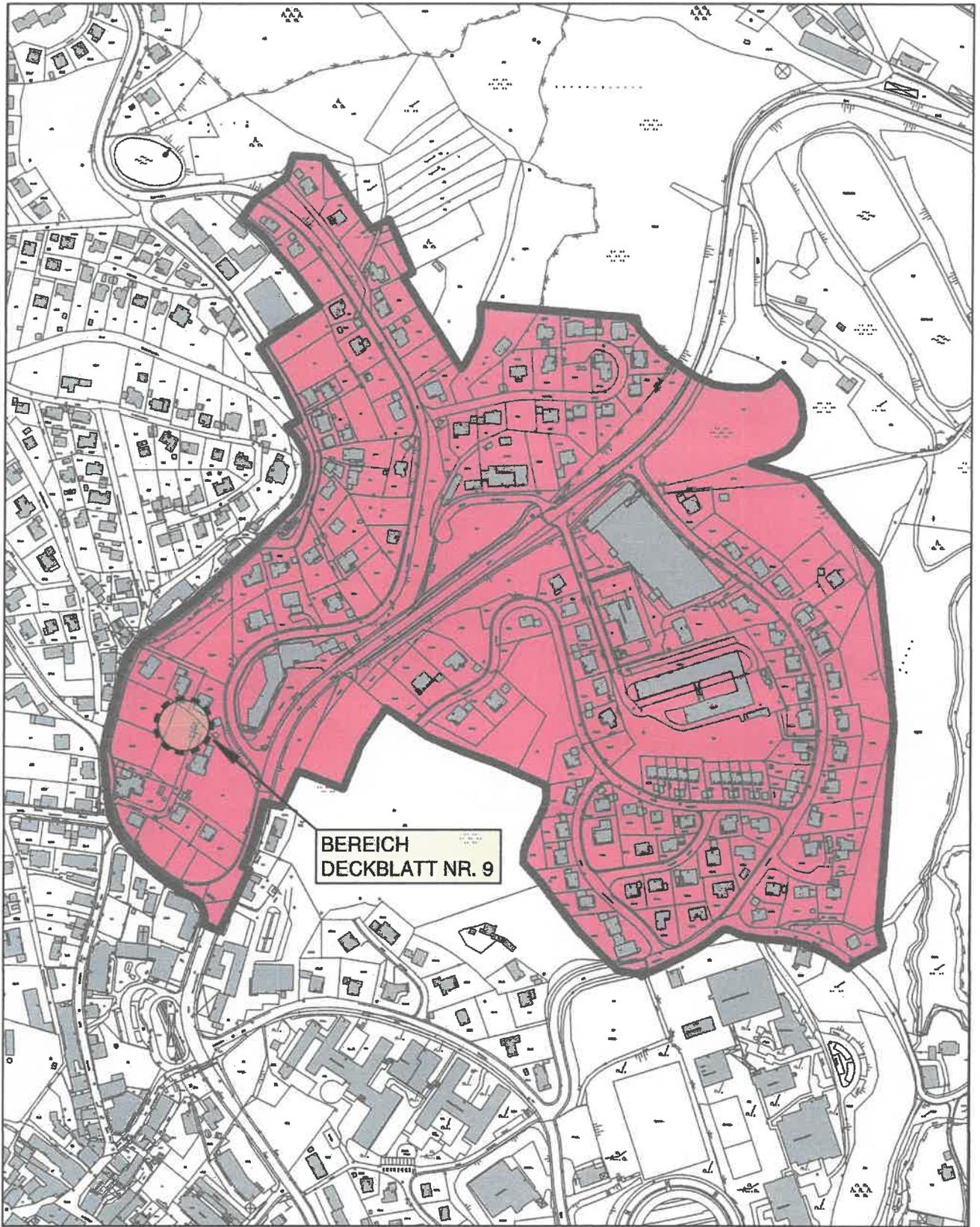
0.13 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, insbesondere Art. 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 ist zu beachten

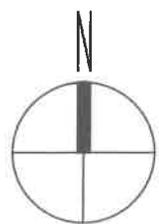
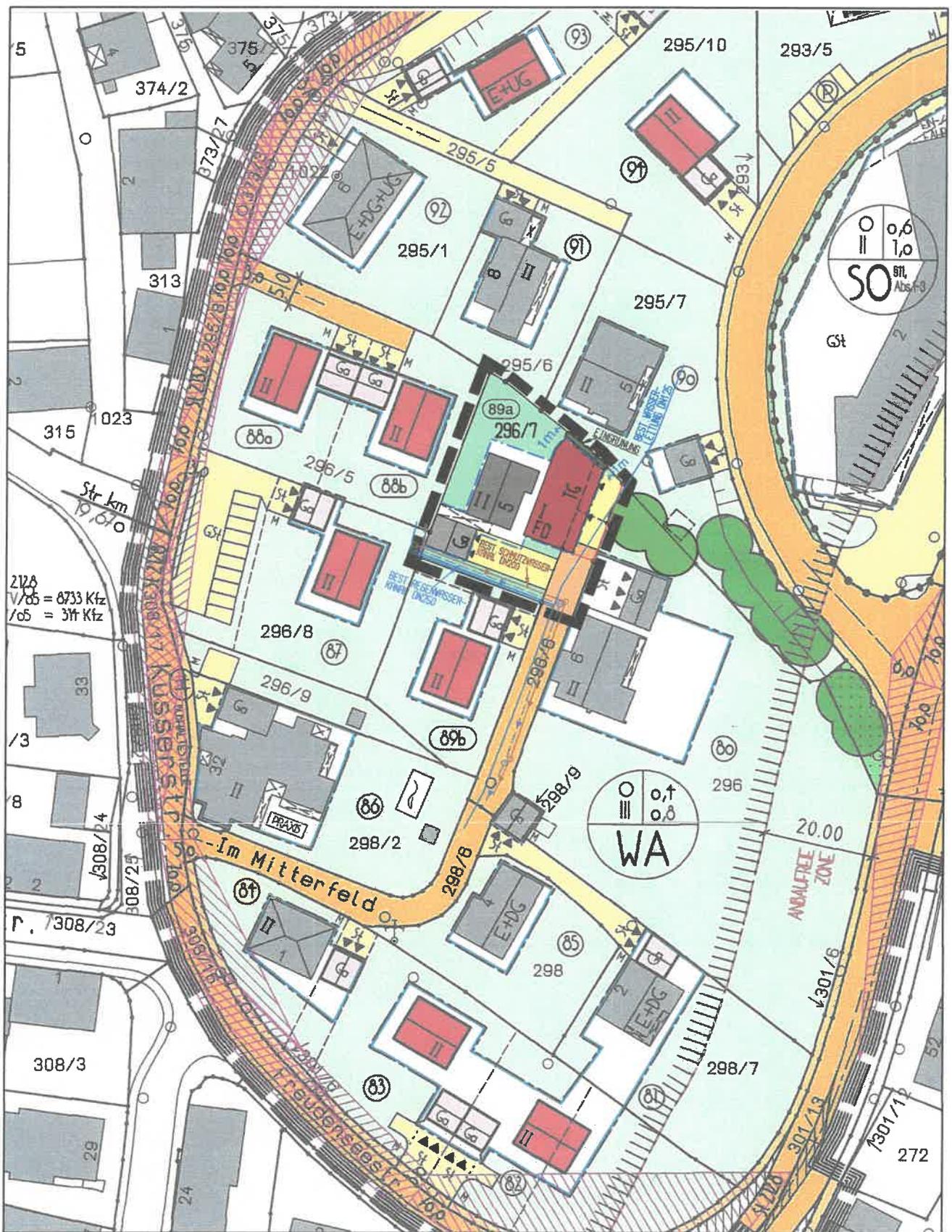


Systemschnitt Höhenlage TG

BEBAUUNGSPLAN
" MITTERFELD - ECKHOF
Neufassung 2008 "
DECKBLATT NR. 9
M : 1:100 29.08.2019



EINZUGSBEREICH
BEBAUUNGSPLAN
"MITTERFELD - ECKHOF"
Neufassung 2008"
M : 1:5000



BEBAUUNGSPLAN
 " MITTERFELD - ECKHOF
 Neufassung 2008 "
 DECKBLATT NR. 9
 M : 1:1000 29.08.2019