

DECKBLATT NR. 12

ZUM BEBAUUNGSPLAN
WA - MÜHLBERG

STADT HAUZENBERG
LKR PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

UMWELTBERICHT MIT CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN
VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Arch. Ludwig A. Bauer 05.06.2008 – 22.09.2008

überarbeitet – verändert:

koeberl doeringer architekten, passau 30.11.2011

BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Der Bebauungsplan „WA - MÜHLBERG“ der Gemeinde Jahrdorf wurde von der Regierung von Niederbayern mit Schreiben vom 30.10.1962 unter Nummer IIIb- 100106 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

im Jahre 1980/81 wurde eine Überarbeitung dieses Bebauungsplanes vorgenommen. Teilweise wurde der Geltungsbereich vergrößert.

Vor allen Dingen wurde aus dem Reinen Wohngebiet ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen.

Dieser Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 27.03.1981 durch Nr. 50 Bb396 durch das Landratsamt Passau gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Mit Deckblatt Nr. 12 soll nun im nord-östlichen Bereich eine Erweiterung stattfinden. Insgesamt sollen 16 Wohnhäuser neu entstehen.

Mit Deckblatt Nr. 12 sollen nun aus bedarfsgründen die Parzellen Nr. 1 - 5 in flexibler Doppelhaus-Bauweise bebaut werden können. Eine zentrale Heizanlage ist durch die aktualisierte EnEV nicht mehr tragfähig. Die dafür bisher vorgesehene Parzelle wird zur Bauparzelle abgeändert.

Die Grundstücksgrenzen werden an bestehendes Aufmaß vom Vermessungsamt angepaßt.

2. Änderungen Plan

- 1 Die Parzellen 1 - 5 dürfen in Doppelhaus-Bauweise bebaut werden.
- 2 Die bisher für die zentrale Heizanlage vorgesehene Parzelle wird zur Bauparzelle, _Parzelle 16.
- 3 Die Ausgleichsgrünflächen werden in der Fläche angepasst und von Streifenform in eine kompakte Form in nördlicher Richtung abgeändert.
- 4 Die Grundstücksgrenzen und -größen wurden vom Vermessungsamt Vilshofen an der Donau, Aussenstelle Passau festgesetzt und durch die Vorgabe im amtlichen Lageplan in die Planung übernommen. betroffene bauparzellen 1-3, 5-6, 9-15, 16

3. Änderungen in den textlichen Festsetzungen

- 1 Die Ausführung einer Flutmulde wurde im Umweltbericht unter 1.9 ergänzt
- 2 Die Berechnung der Ausgleichsfläche unter Punkt “2.2 Maß der baulichen Nutzung” wurde nach den aktuellen Aufmaß des Vermessungsamtes aktualisiert und neu berechnet. Die Lage und Gesamtfläche wurde ergänzt.
- 3 Es wurde bei Punkt 5.0 in den Erläuterungen ergänzt, dass Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln ist und wiederzuverwenden ist.
- 4 Ein Lageplan wurde in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

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

Das Grundstück wird seit Jahrzehnten als intensiv bewirtschaftete Wiese genutzt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Statt der intensiv bewirtschafteten Wiese soll nun ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

1.3 Bestehende Grünordnung

Auf den eigentlichen Baugrundstücken befindet sich eine Birke mit ca. 8 m Höhe.

1.4 Zielvorgabe

Wohnbebauung soll an Orten entstehen, wo bereits Infrastruktur vorhanden ist.

Dies ist in Mühlberg der Fall.

Bei dieser Bebauung handelt es sich um einen Baulückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung „WA-Mühlberg“ und der bestehenden Wohnbebauung „WA-Edhäusl“

- Bei dieser Bebauung sind bereits Straßenanschlüsse - sowohl von der West als auch von der Ostseite - vorhanden
- In Mühlberg befindet sich ein Lebensmittelladen mit Bäckerei
- Fußläufig zu erreichen (Fußweg ist vorhanden) sind sämtliche Schularten, wie Realschule, Grundschule, Hauptschule, Förderschule
- Fußläufig zu erreichen sind sämtliche Sporteinrichtungen, wie Sportstadion, Tennishalle sowie Tennisplätze
- Fußläufig zu erreichen sind sämtliche Freizeiteinrichtungen, wie ein kleiner Abenteuerspielplatz, ein Kletterpark, Bürgerpark, Kneippanlage mit Klimapavillon
- Die Ortsmitte von Hauzenberg ist lediglich 1,5 km entfernt

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders für die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet geeignet

1.5 Berücksichtigung der sogenannten „Null-Variante“

Bei Nichtdurchführung der Planung sind folgende Vor- und Nachteile für die Belange von Natur und Landschaft gegeben:

Vorteile einer Nichtbebauung:

Intensiv genutzte Wiese bleibt so bestehen

- Es werde keine weiteren Versiegelungsflächen geschaffen

Nachteile einer Nichtbebauung:

- Der geplante Grünzug mit Flutmulde wird weiterhin intensiv genutzt.
- Des Weiteren wird in der Grünordnung festgelegt, dass 15% der Fläche mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind (Ziffer 12.3)
- Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen und Zufahrtsflächen sind als Grünflächen anzulegen (Ziffer 12.4)

1.6 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den zusätzlich textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen empfohlen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden (Ziffer 13.1)
- Das übrige Regenwasser muss der städtischen Regenwasserleitung zugeführt werden (Ziffer 13.2)

1.7 Erschließungen

- Die geplante Erschließungsstraße kann an den vorhandenen Stichstraßen der bereits vorhandenen Wohnbebauungen angeschlossen werden
- Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Rasengittersteine oder parallele Fahrspuren)

1.8 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.

1.9 geplante Flutmulde

Um das vorhandene Oberflächenwasser und zugleich das anfallende Oberflächenwasser ableiten zu können, wird ein Grünzug mit einer Flutmulde neu geschaffen. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet, aber auch aus den angrenzenden Waldgebieten soll in den Staffelbach abgeleitet werden. Außerdem entsteht somit ein Grünzug, der eine Gliederung des Baugebietes darstellt.

Zusätzlich soll noch das Oberflächenwasser aus dem oben gelegenen Wald abgeleitet werden.

Das Oberflächenwasser wird ebenfalls in eine Flutmulde eingeleitet. Ein offener Graben - ausgebildet als Rauhbettmulde mit Abfluss-Bremsen aus großen Granitblöcken - stellt eine natürliche Oberflächenentwässerung dar. Die Ableitung auf Flur-Nr. 1157/1 geschieht ebenfalls über 2 offene Gräben als Rauhbettmulden.

Grundstückseigentümer des allgemeinen Wohngebietes und Grundstückseigentümer des Grundstückes 1157/1 sind identisch.

1.10 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

In diesem Bebauungsplan sind nur Wohngebäude zugelassen. Deshalb keine Belastungen auf den Menschen und seine Umwelt.

1.11 Geräuscheinwirkung

Der gegenüberliegende Sägewerksbetrieb wurde endgültig aufgegeben und als öffentliches Freizeitgelände in der aktuellen Bauleitplanung festgesetzt. Die Stadt Hauzenberg hat hier einen Park gestaltet.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

1.0 Planungsvoraussetzungen

1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

Erläuterung:

Es wird eine Bebauungsplan-Erweiterung mit integriertem Landschaftsplan geschaffen.

2.0 Vorhabenstyp

2.1 Art der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche sowie die neue Straßenfläche beträgt 0,299% des Plangebietes.

a) Gesamtfläche des Deckblattes: 14.297m²

b) überbaute mögliche Flächen, welche nach Baufeldern bzw GRZ möglich sind
3.403m²

c) Neue Versiegelungsflächen (Straßen) 1.838 m²

d) Neue Grünflächen außerhalb der Bauparzellen 1.684 m²

d) Ausgleichsflächen über persönliche Dienstbarkeiten gesichert. 708 m²

GRZ = $\frac{\text{Versiegelungsflächen} + \text{Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan} + \text{Ausgleichsflächen (gesichert)}}$

GRZ = $\frac{1.838\text{m}^2 + 3.403\text{m}^2}{14.297\text{m}^2 + 3.230\text{m}^2} = 0,299$

Gesamtversiegelungsflächen kleiner 0,30

Waldumbau auf Flur-Nr. 1157/1	1.569,33 m ²
Im Norden bei best. Fußweg	1.686,47 m ²
	<hr/>
	3.255,80 m ²

3.0 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und 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 lila BayNatSchG
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.

ja

nein

- 3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der jeweiligen Baugrundstücke sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- Auf jedem Grundstück sind mindestens 20 heimische Sträucher zu pflanzen
- Zusätzlich wird noch ein allgemeiner Grünzug geschaffen
- Zusätzlich wird noch ein Grünzug geschaffen mit einer Flutmulde. Dieser Grünzug wird ebenfalls mit 10 Bäumen und 100 heimischen Sträuchern bepflanzt

4.0 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

Erschließungsstraßen werden zwischen den bestehenden Erschließungsachsen eingebunden

5.0 Schutzgut Wasser

5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

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
- Autowäsche ist im Bebauungsgebiet nicht zulässig.
- Es wird ein neuer Grünzug geschaffen, der für den bestehenden Wiesengraben auch als Flutmulde ausgebaut wird

6.0 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

7.0 Schutzgut Landschaftsbild

7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet ist Teil des Allgemeinen Wohngebietes „WA - Mühlberg“. Außerdem grenzt die Erweiterung an das Wohngebiet „WA - Edhäusl“ an

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

7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Auf allen Grundstücken sind stark abschirmende Sträucher und Hecken vorgesehen. Außerdem 2 Hochstämme pro Baugrundstück.

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

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 12

Die Erweiterung des Baugebietes um 16 Bauparzellen ist eine natürliche Weiterentwicklung in diesem Bereich.

Durch den Grünzug im Bereich der offenen Wasserfläche entsteht eine natürliche Flutmulde.

Wesentliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

koeberl doeringer
architekten

Stadt Hauzenberg
Josef Federhofer 1. Bürgermeister

ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Einfahrt

II) PLANZEICHEN ALS HINWEISE

Rinnsal / Offener Graben als Flutmulde

III) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.2.b)

U + I

Hangbauweise - 2 Vollgeschosse Untergeschoss + Erdgeschoss Dachgeschoss
zulässig (darf kein Vollgeschoss sein)

Hangbauweise ist zwingend vorgeschrieben bei einer Geländeneigung von mehr
als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude

Festsetzungen nach § 9 BauGB

0.3 Gestaltung der baulichen Anlage 0.3 zu 2a)

Wandhöhe: max. zulässig bis 7,0 m

0.3.1 Dachform

0.3.2 Fußbodenoberkante über Gelände

Um die geplanten Gebäude im Planungsbereich ausreichend gegen wild abfließendes Wasser (Hangwasser) aus den oberliegenden Einzugsgebieten zu schützen, ist die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse einschl. Kellerlichtschächte mind. 0,50 m über Gelände zu legen

0.3.3 Dachdeckung: Tondachziegel oder Betonsteine

Farbe: naturrot, braun oder altgrau oder Blecheindeckung

Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

8.0 Grünordnung

Auf jeder Grundstücksparzelle sind mindestens 2 Hochstämme zwingend zu pflanzen

Ein Hochstamm (Hausbaum) für jede Parzelle ist an der neu zu errichtenden Straße zu pflanzen

15% der Gesamtgrundstücksfläche sind mit autochonen Sträuchern zu bepflanzen

Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen und Zufahrtsflächen sind als Grünanlagen auszulegen

Bäume:

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Acer pseudoplatanus Tilia cordata Fraxinus excelsior

Berg-Ahorn Winter-Linde Gemeine Esche

Bäume 2. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18 bis 20 cm)

Weiß-Birke Hainbuche

Betula pendula Carpinus betulus

Obstbäume:

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt; Hochstämme, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 18 bis 20 cm): bevorzugt regionale Sorten.

Sträucher:

*Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm Pflanzabstand
variierend von 1,20 mx 1,20 m bis 2,00 mx 2,00 m*

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

8.0 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden

Das übrige Regenwasser muss der städtischen Regenwasserleitung zugeführt werden.

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
Garagenzufahrten, Stellplätze und Wege sind nur aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Dies sind:

- Pflaster mit offenen Fugen
- Wassergebundene Beläge
- Rasengittersteine

Eine Teerung dieser Flächen ist nicht zulässig

Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.

Bei einer längeren Garagenzufahrt ist zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren festgesetzt, die Restfläche muss begrünt werden.

Oberflächenwasser darf nicht mit Wagenwäsche oder vergleichbar verschmutzt werden. Autowäsche an der Straße ist unzulässig.

14.0 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

„Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

15.0 Brandschutz

Es werden Oberflurhydranten am Fahrbahnrand außerhalb des Trümmerschattens entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W405 installiert.

Der Wendehammer am Ende der Planstraße erhält einen Mindestdurchmesser von 18,5 m.