



Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Hauzenberg
Passau
Niederbayern

BEBAUUNGSPLAN
“HOFÄCKERFELD - OBERDIENDORF“
DECKBLATT NR. 1

Entwurf: 20.04.2022
Ergänzung: 23.06.2022
Endausfertigung 10.10.2022

Hauzenberg, den 17. OKT. 2022



Architekturbüro Feßl & Partner



Bürgermeister/In

Donaubauer
1. Bürgermeisterin

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634). Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Hauzenberg hat in der Sitzung vom 17.01.2022 die Änderung des Bebauungsplanes „Hofäckerfeld-Oberdiendorf“ mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.04.2022 hat in der Zeit vom 03.05.2022 - 07.06.2022 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.04.2022 hat in der Zeit vom 18.05.2022 - 10.06.2022 stattgefunden.

4. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. Fassung v. 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.07.22 - 30.08.2022 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 23.06.2022 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.07.2022 - 12.08.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.10.2022 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg

den 17. OKT. 2022

..... den

Juliana Quack
Bürgermeister/in

Donaubauer
1. Bürgermeisterin



(Siegel)

7. Ausgefertigt

Hauzenberg

den 17. OKT. 2022

..... den

Juliana Quack
Bürgermeister/in

Donaubauer
1. Bürgermeisterin



(Siegel)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06. DEZ. 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hauzenberg

den 07. DEZ. 2022

..... den

Juliana Quack
Bürgermeister/in

Donaubauer
1. Bürgermeisterin



(Siegel)

1. ANLASS DER ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Hofäckerfeld - Oberdiendorf“ ist seit dem Jahre 1982 rechtskräftig und deckt im Ortsteil Oberdiendorf den Bereich um die Simonstraße einschließlich Kinderspielplatz ab.

Die Parzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut.

Es haben sich im Laufe der Zeit Bebauungen entwickelt, die vom Bebauungsplan abweichen. Dies gilt insbesondere für die Errichtung von Dachgauben, die laut Festsetzungen im Bebauungsplan nur in eingeschränkten Bereichen zulässig sind.

Die Notwendigkeit von Dachgauben ergibt sich jedoch in der Regel beim Dachgeschoßausbau zur Erweiterung des Wohnraumes.

Der Stadtrat von Hauzenberg ist daher der Meinung, dass die Zulässigkeit von Dachgauben im Bebauungsplan erweitert werden soll und hat deswegen in seiner Sitzung vom 17.01.2022 die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Die genaue Formulierung von zulässigen Dachgauben wurde mit dem Kreisbaumeister dem Grundsatz nach im Vorfeld abgestimmt.

2. ÄNDERUNGEN

Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind unter dem Punkt 0.3 (= Gestaltung der baulichen Anlagen) bisher Dachgauben nur zulässig bei den Gebäudetypen:

A.2 = „Hangbauweise als halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoss, Untergeschoss und bergseits ausgebautem Dachgeschoss“.

bzw. bei

B.1 = „Erdgeschoss“

Die Festsetzungen zu den Dachgauben werden wie folgt geändert:

Für alle Gebäudetypen wird festgesetzt:

- Dachgauben sind zulässig:
- 1) ab einer Dachneigung von mind. 24°.
 - 2) nur an Gebäudeseiten mit EG oder max. EG + DG
 - 3) die Ansichtsfläche der Dachgaube darf max. 5 m² betragen.
 - 4) der Abstand vom Ortgang muss mind. 2,50 m betragen.
 - 5) Max. zulässig sind 2 Dachgauben pro Dachseite, dabei gilt, dass die addierte Ansichtsfläche von 2 Dachgauben max. 5 m² betragen darf. Der Abstand zwischen den Dachgauben muss dabei mind. 2,0 m betragen.

Hinweis zum Denkmalschutz:

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

Ansonsten bleiben die textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hofäckerfeld - Oberdiendorf“ unverändert.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Es handelt sich um die Erweiterung der Zulässigkeit von Dachgauben. Neues Baurecht wird nicht geschaffen.

Im Flächennutzungsplan ist die betroffene Fläche als WA Hofäckerfeld ausgewiesen.

Die Art der Nutzung sowie die maßstabgebenden textlichen Festsetzungen werden gegenüber der rechtsgültigen Bebauungsplanung nicht verändert.

4. ERSCHLIEßUNG

Erschließungsmaßnahmen sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5. UMWELTBERICHT / EINGRIFFSREGELUNG

Das Gebiet ist beinahe vollständig bebaut.

Die Fläche innerhalb der Baugrenzen wird nicht verändert.

Es wird keine zusätzliche Fläche versiegelt.

Da es sich nur um die erweiterte Zulassung von Dachgauben handelt, sich die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen nicht ändert, Angaben zu den Bepflanzungen bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan enthalten sind und keine Mehrversiegelungen entstehen, sind die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden

von der Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Schutzgut Landschafts-/ Stadtbild:

Die Zulässigkeit von Dachgauben auf allen Gebäudeseiten welche nur eingeschossig sind und deren beschränkte Größe auf 5 m², sind städtebaulich nicht wesentlich nachteilig.

Auf Grund der Tatsache dass im Zuge des Deckblattes Nr. 1 keine Neuversiegelung geschaffen wird, das Gebiet bereits beinahe vollständig bebaut ist, und es sich nur um die Erweiterung der Zulässigkeit von Dachgauben handelt ist kein Kompensationsaufwand notwendig.

6. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Wesentliche negative Auswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 1 nicht zu erwarten.