

2287

2287/5

2275/4

2270

2335

2337

2287/6

2287/4

2271

2271/1

2337/5

2337

2287/3

2287/6

2275

2272

2337/6

2337/3

2337/4

2338/2

2293

2289

2273

2273/2

2273/4

2273/3

2298/3

2300



2296

2293

2293

2295

BEST. MISCHWALD

2144

2143/2



L A G E P L A N

M 1:1000

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.6 Pool mit Technikraum-Gebäude (eingeschossig)
- 2.7 Nebengebäude (eingeschossig)

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

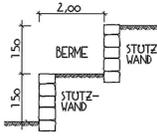
Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 5

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

0.4 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,50 m betragen

0.7 **Außenanlagen - Stützmauern**

0.7.6 **Höhe der Stützmauern**
Die Stützmauern dürfen max. 2,0 m betragen. Bei einer größeren Höhe ist eine Abstufung mit einer Berme durchzuführen.



0.14 **Abstandsflächen**
Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. 5, Satz 3, BayBO festgesetzt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **03.02.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **03.03.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.02.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.03.2020** bis **17.04.2020** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.02.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2020** bis **14.04.2020** öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **18.05.2020** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.02.2020** als Satzung beschlossen.

Gudrun Donaubaier
Stadt Hauzenberg, den **26. MAI 2020**
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



5. Aufgefertigt
Gudrun Donaubaier
Stadt Hauzenberg, den **26. MAI 2020**
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **02. JUNI 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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.

Gudrun Donaubaier
Stadt Hauzenberg, den **03. JUNI 2020**
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN " OBERKÜMMERING-SÜD " DECKBLATT NR. 5

STADT
HAUZENBERG
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
Hauzenberg, den **26. MAI 2020**

Gudrun Donaubaier
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER
Hauzenberg, den **19.05.2020**

Ludwig A. Bauer
Ludwig A. Bauer, Architekt

PLANERSTELLUNG	SA	20.02.2020
1. ANDERUNG		
2. ANDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	SA	19.05.2020

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
91051 HAUZENBERG

DECKBLATT NR. 5 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„ OBERKÜMMERING - SÜD “

Deckblatt Nr. 5 – Änderungsbereich

- **Höhe der Stützmauern: 2,00 m**
- **Höhe der Abgrabungen/Auffüllungen: 1,50 m**
- **Änderung des Baufensters auf Flurnummer 2293/18 Gemarkung Raßberg**

ENDAUSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	03. Februar 2020
Satzungsbeschluss	18. Mai 2020
Bekanntmachung	02. JUNI 2020

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 26. MAI 2020


Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin



DECKBLATT NR. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ OBERKÜMMERING - SÜD “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den
Endausfertigung:

20. Februar 2020
19. Mai 2020



ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbuerobauer@gmx.de

B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ ist seit 01.06.1995 in Kraft.
Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil von Oberkümmering, Ortsausgang Richtung Niederkümmering.

Im Laufe der Jahre wurden 4 Deckblätter zum Bebauungsplan gefertigt.

Seitens des Landratsamtes Passau wurde festgestellt, dass auf dem Baugrundstück Parzelle 25 (Flur-Nr. 2293/18 Gemarkung Raßberg) erhebliche Planabweichungen vorliegen.

Auch auf anderen Baugrundstücken bestehen größere Aufschüttungen und höhere Stützmauern.

Daher wurde von Seiten des Landratsamtes Passau für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 03. Februar 2020 die Änderung des Bebauungsplanes „Oberkümmering-Süd“ mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen.

Dieses Deckblatt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2. ÄNDERUNG

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 2.1 | Höhe der Stützmauern: | max. 2,00 m |
| 2.2 | Höhe der Abgrabungen/Auffüllungen: | max. 1,50 m |
| 2.3 | Änderung des Baufensters auf Flurnummer 2293/18 Gemarkung Raßberg | |

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Seitens des Landratsamtes Passau wurde festgestellt, dass auf dem Baugrundstück Parzelle 25 erhebliche Planabweichungen vorliegen. Auch auf anderen Baugrundstücken bestehen größere Aufschüttungen und höhere Stützmauern.
- 3.2 Wegen der vielen vorhandenen Abweichungen sollen explizit die Höhe der Stützmauern bis max. 2,0 m festgesetzt werden.
- 3.3 Ebenso sollen wegen der vielen vorhandenen Abweichungen die Höhe der Aufschüttungen und der Abgrabungen um 40 cm erhöht werden – und zwar auf max. 1,50 m
- 3.4 Das Baufenster bei Parzelle 25 soll so ausgelegt werden, dass es den faktischen Gegebenheiten entspricht

4. ERSCHLIESSUNG

Bei allen Bereichen

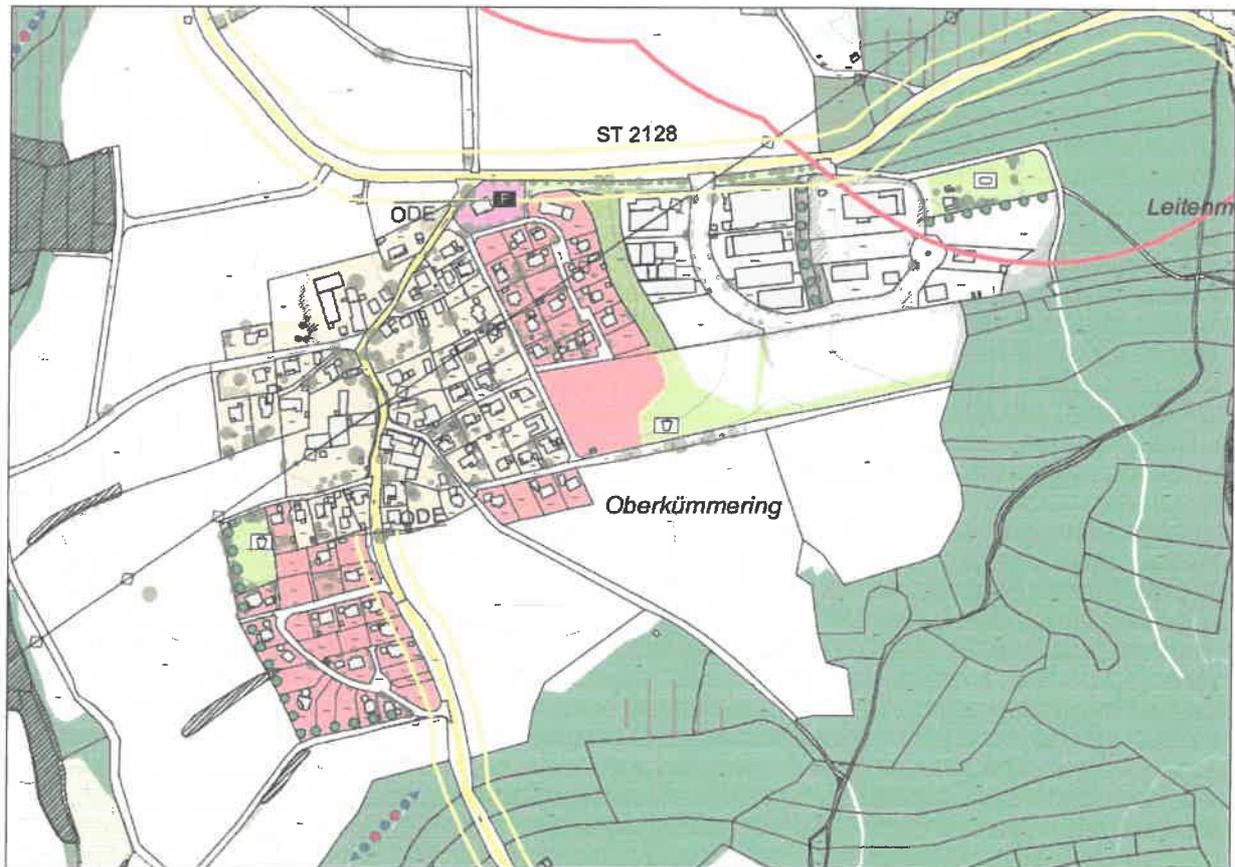
- Straßenerschließung
- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung
- Elektrische Energie
- Erdkabel für Telefon/Internet

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ gegeben.

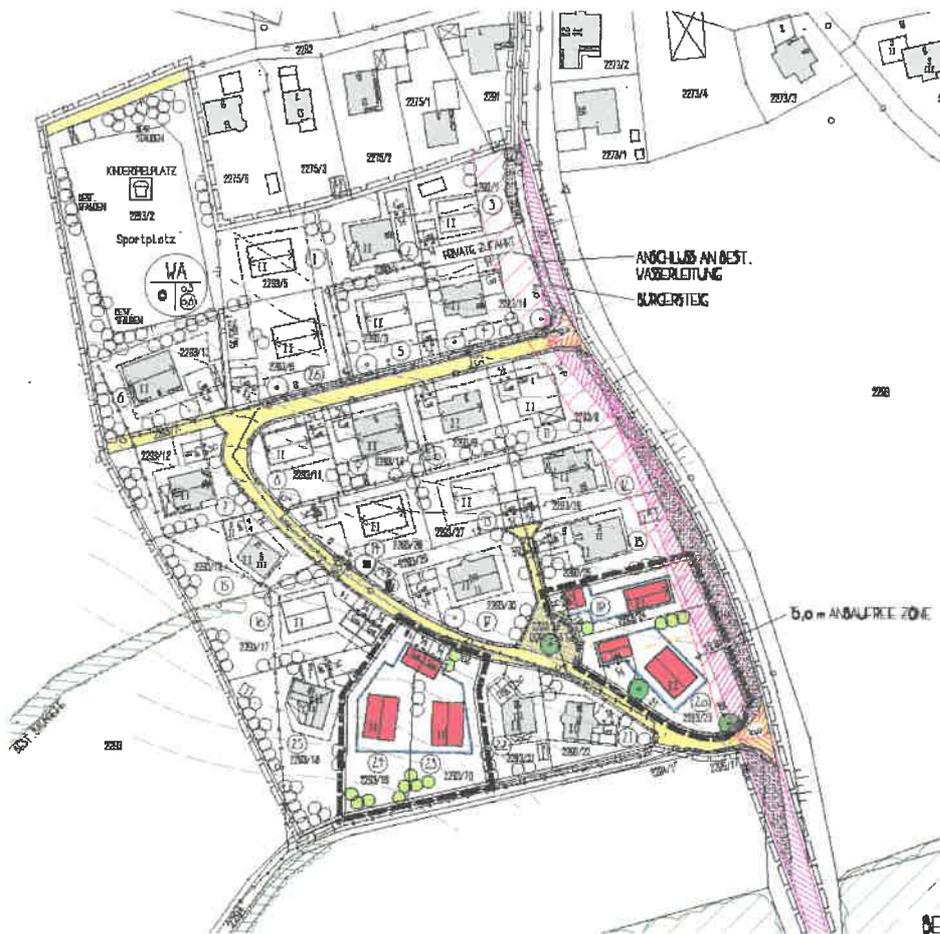
Bei Kanalüberbauungen sind Maßnahmen zur Sicherung der Leitungstrasse aufzuzeigen.

Eine Kostenübernahme für die Mehrkosten bei Kanal-Reparaturen bzw. –Sanierungen aufgrund der Überbauung ist von jedem einzelnen Grundstückseigentümer erforderlich.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



6. AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN-DECKBLATT Nr. 4



7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und zwar in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

9. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

U M W E L T B E R I C H T

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich 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 „Oberkümmering-Süd“ besitzt seit 01.06.1995 Rechtskraft.

Insgesamt wurden bisher 4 Deckblätter zum gesamten Bebauungsplan erstellt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Die Höhe der Stützmauern soll auf 2,0 m erhöht werden.

Die Höhe der Abgrabungen/Auffüllungen soll um 40 cm auf max. 1,50 m erhöht werden.

Änderung des Baufensters auf Flur-Nr. 2293/18 Gemarkung Raßberg, um den faktischen Gegebenheiten zu entsprechen.

1.3 Alte Grünordnung

Bei den einzelnen Parzellen – die bebaut sind – wurde ein Großteil der vorgeschriebenen Grünordnung bereits durchgeführt.

Ein Teil der Grünordnung muss noch bei den bereits bebauten Grundstücken durchgeführt werden. Gerade die im Bebauungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung Richtung Westen ist bisher noch sehr lückenhaft und muss endlich durchgeführt werden.

Die unbebauten Grundstücke sind bisher ohne Grünordnung.

1.4 Neue Grünordnung

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die gesamte Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

1.5 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.

2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

Keine Änderung gegenüber bisherigem rechtskräftigem Bebauungsplan

3.0 GRÜNORDNUNG

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung des Gebäudes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 5

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg


Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer


Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 03. Februar 2020 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ beschlossen.

Dieses Verfahren wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt

- In der Zeit vom 11.03.2020 bis 14.04.2020 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 12.03.2020 bis 17.04.2020 fand die Beteiligung der berührten Fachstellen statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 18. Mai 2020 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Oberkümmering-Süd“ ist seit 01.06.1995 in Kraft.
Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Teil von Oberkümmering, Ortsausgang Richtung Niederkümmering.
Im Laufe der Jahre wurden 4 Deckblätter zum Bebauungsplan gefertigt.

Seitens des Landratsamtes Passau wurde festgestellt, dass auf dem Baugrundstück Parzelle 25 (Flur-Nr. 2293/18 Gemarkung Raßberg) erhebliche Planabweichungen vorliegen.

Auch auf anderen Baugrundstücken bestehen größere Aufschüttungen und höhere Stützmauern.

Daher wurde von Seiten des Landratsamtes Passau für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

a) Städtebau

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungs-Änderungen durchgeführt.

Durch die Änderungen ist bezüglich Städtebau keine negative Auswirkung zu erwarten.

b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg


Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer


Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

