

DECKBLATT NR. 10 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

„ RÖHRENWIESEN “

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

EN DAUS FERTIGUNG

Deckblatt Nr. 10 – Änderungsbereich

- Gebäudetyp - zulässig auch E + I
- Wandhöhe - bislang: 5,60m; künftig 6,00m
- Neufassung der Festlegung „Abtrag und Aufschüttung“ - jeweils max. 1,50m

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss 09. Juli 2012

Bürgerbeteiligung vom 20.07.2012 bis 10.08.2012

Trägerbeteiligung vom 20.07.2012 bis 10.08.2012

Satzungsbeschluss 20. August 2012

Inkrafttreten 07.09.2012


.....
1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubaier

AUF DIE VORSCHRIFT DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

A) B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Röhrenwiesen“ wurde 2011/12 mit Deckblatt Nr. 9 geändert, damit auf dem Grundstück Flur-Nr. 1588/1 Gemarkung Germannsdorf eine Bebauung ermöglicht wird.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens nach Abschluss der Bauleitplanung stellte sich heraus, dass eine erneute Änderung des Bebauungsplanes zur Verwirklichung des Vorhabens erforderlich ist.

Eine Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren dahingehend durchgeführt werden, dass Änderungen (siehe Punkt 2. Änderungen) bei diesem Bebauungsplan durchgeführt werden sollen.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 09. Juli 2012 die Änderung des Bebauungsplanes „Röhrenwiesen“ mit Deckblatt Nr. 10 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- | | | |
|-----|---|---------------------------------|
| 2.1 | Gebäudetyp | - zulässig auch E + I |
| 2.2 | Wandhöhe | - bislang: 5,60m; künftig 6,00m |
| 2.3 | Neufassung der Festlegung „Abtrag und Aufschüttung“ | - jeweils max. 1,50m |

3. B E G R Ü N D U N G D E R Ä N D E R U N G E N

- | | |
|-----|---|
| 3.1 | Gebäudetyp E + I:
Die Geländeneigung bei diesem Grundstück beträgt weniger als 1,50m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude |
| 3.2 | Wandhöhe ab fertigem Gelände
6,00 m (bisher 5,60 m) |
| 3.3 | Neufassung der Festlegung „Abtrag und Aufschüttung“
Maximal 1,50 m Abtragung
Maximal 1,50 m Aufschüttung |

4. ERSCHLIESSUNGEN

Bei den Bereichen

- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Regenwasserbeseitigung
- Straßen im Innenbereich

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Röhrenwiesen“ bzw. dem Deckblatt Nr. 9 gegeben.

5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird untersucht und dargelegt. Dort werden auch eventuell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

6.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

7.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

7.1 Planungsvoraussetzungen

7.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

7.2 Vorhabenstyp

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung:

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

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

Die neu überbaute Fläche beträgt 20,10% des Plangebietes.

7.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

7.3.1 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

7.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 10 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zehn Hochstämme zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zwanzig heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

7.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrt zu Garage und Stellplatz wasserdurchlässig zu gestalten ist

7.5 Schutzgut Wasser

7.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

7.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiehtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

7.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden (siehe Textliche Festsetzungen)

7.6 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.

7.7 Schutzgut Landschaftsbild

7.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

- Die Fläche dieses Deckblattes ist inmitten des Bebauungsplanes „Röhrenwiesen“

7.7.2 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

7.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

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

8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 10

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

„ BEBAUUNGSPLAN RÖHRENWIESEN “

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 10 gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes in der Form der nachfolgend aufgeführten Änderungen.

A) Abstandsflächen

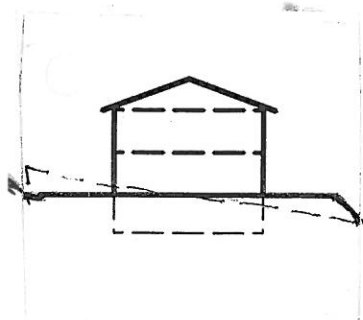
Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenanforderungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

B) Gestaltung der baulichen Anlage

2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Voraussetzung:

Dieser Haustyp ist nur möglich, wenn das Gelände nicht mehr als 1,50 m am Gebäude (gemessen an der Fall-Linie des Hanges) beträgt.



Dachform:	Satteldach / Walmdach
Dachneigung:	15° - 25
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Kniestock:	unzulässig
Dachgauben:	unzulässig
Zwerggiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. Max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0m von Gebäudeecke entfernt

Höhe: OK. First mind. 0,75m unter OK. First
des Hauptgebäudes

Dachneigung: wie Hauptdach

Dachdeckung: wie Hauptdach

Wandhöhe: Ab **fertiger** Geländeoberfläche:
max. 6,00 m

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der
Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der
Wand mit der Dachhaut.*

C) Festlegung Abtrag und Aufschüttung

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 1,50 m betragen.
Eventuelle Stützmauern sollten aus natürlichem Material (Granitsteinmauern
oder Gabionenwänden) bestehen.

D) Ökologische Maßnahmen

- Die Zufahrt zur Garage und zum Stellplatz ist wasserdurchlässig zu gestalten
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

E) Grünordnung

E.1 Begrünung:

Pflanzgebot (§ 9 Absatz 1 Ziffer 25a BauGB)

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern wird festgesetzt:
15% der Flächen des privaten Grundstückes sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen / Zufahrtsflächen sind als Grünflächen anzulegen.

In dieser Grundstückspartzeile sind mindestens 10 Hochstämme zu pflanzen.

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ bzw. 409 „Wegscheider Hochfläche“.

E.2 Pflanzliste der zu pflanzenden, heimischen Sträucher

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm

Arten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra/racem.	Hollunder
Viburnum lantana/opulus	Wolliger/Gemeiner Schneeball

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.

Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika	Serbische Fichte

E.3 Pflanzliste für Bäume

Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGS-
PLANES

E + I

MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSE:
ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS

WD

DACHFORM: WALMDACH