

# **DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**„MD SCHRÖCK II“**

## **ENDAUSFERTIGUNG**

### **Deckblatt Nr. 3 – Änderungsbereich**

- **Baurecht für ein Nebengebäude**
- **Zusammenfassung der beiden östlichen Parzellen und Anpassung von Baufenster und Wandhöhen**
- **Zulassung eines versetzten Pultdaches**
- **Zulassung eines Flachdaches für untergeordnete Bauteile**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	03. Februar 2020
Satzungsbeschluss	16. Juni 2020
Bekanntmachung	07. JULI 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 24. JUNI 2020

  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin



# DECKBLATT NR. 3

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ MD SCHRÖCK II “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- KURZDARSTELLUNG des UMWELTBERICHTES

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den  
ENDAUSFERTIGUNG:

10. Februar 2020  
23. Juni 2020



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

# **BEGRÜNDUNG**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „MD – SCHRÖCK II“ wurde dem Landratsamt Passau angezeigt und besitzt seit 18.10.2000 Rechtskraft.

Bisher wurden 2 Deckblatt-Änderungen für diesen Bebauungsplan durchgeführt.

Mit Deckblatt Nr. 3 sollen bei diesem Bebauungsplan Änderungen vorgenommen werden, die allesamt städtebaulich vertretbar sind.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 03. Februar 2020 die Änderung des Bebauungsplanes „MD Schröck II“ mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

## **2. ÄNDERUNG**

- 2.1 Baurecht für Nebengebäude auf Flur-Nr. 705/7 (Teilfläche)
- 2.2 Zusammenfassung der beiden östlichen Parzellen und Anpassung von Baufenstern und Wandhöhen auf Flur-Nr. 705/3
- 2.3 Zulassen eines Pultdaches
- 2.4 Zulassung eines Flachdaches für untergeordnete Bauteile

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

- 3.1 Die untergeordneten Nebengebäude auf Flur-Nr. 705/7 (Teilfläche) dürfen nur eingeschossig gebaut werden.
- 3.2 Anpassung der Baufenster sowie Veränderung von Wandhöhen und
- 3.3 Zulassung von versetzten Pultdächern
- 3.4 Zulassung von Flachdächern bei Nebengebäuden

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Straßen**

Die Erschließung erfolgt über bestehende öffentliche Gemeindestraßen.  
Keine neuen Straßen notwendig.  
Die Wendeplatte ist noch zu errichten.

### **4.2 Wasserversorgung**

Die kommunale Wasser-Hauptleitung verläuft parallel zur Schröckstraße –  
Flur-Nr. 660/1.  
Die öffentliche Wasserleitung ist noch zu verlängern. Die entsprechenden  
Grundstücksanschlüsse sind noch herzustellen.

### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist zwar grundsätzlich vorhanden, aber nicht  
ausreichend über Hydranten sichergestellt.  
Mit nun fortschreitender Bebauung ist diese sicherzustellen z.B. durch Errichtung  
eines Löschwasserbehälters. Hierfür ist ein geeigneter Standort zu finden.

### **4.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.  
Die öffentlichen Abwasserleitungen sind bis zur Wendeplatte zu verlängern.  
Die Grundstücksanschlüsse sind neu herzustellen.

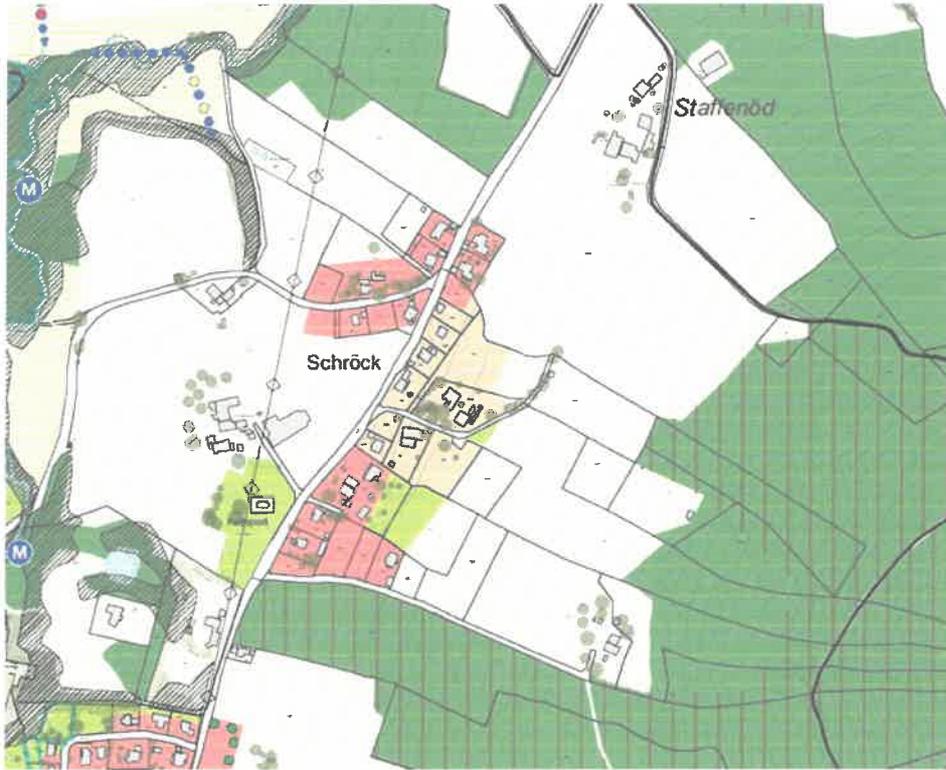
### **4.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.  
Vielmehr sind auf den neuen Baurechtsflächen für die Grundstücke der Flur-Nr.  
705/3 sowie 705/7 (Teilfläche) Retentionszisternen mit jeweils 5,0 m<sup>3</sup> Inhalt und  
entsprechender Drosseleinrichtung zu errichten.  
Der Überlauf aus der Rückhaltung kann mit entsprechender Drosselung in den  
bestehenden Oberflächenwasserkanal DN 500 mit einer Drosselung von 2,5 l/sec  
eingeleitet werden.  
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dafür nicht erforderlich.

### **4.6 Elektrische Energie**

Elektrische Energie - Erdkabel sind bereits vorhanden.  
Lediglich die Stichleitungen zu den Gebäuden sind noch zu verlegen.

## 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



## 6. URSPRUNGS-BEBAUUNGSPLAN



## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Es erfolgt lediglich ein reduzierter Umweltbericht.

## **8. 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

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

**Es erfolgt lediglich eine Kurzdarstellung.**

### **1.0 Einleitung**

#### **1.1 Bisherige bauliche Entwicklung**

Der Bebauungsplan „MD Schröck II“ besitzt seit 18.10.2000 Rechtskraft.

In der Zwischenzeit wurden bereits 2 Deckblätter beschlossen.

#### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 3 soll der Bebauungsplan „MD Schröck II“ geändert werden:

- Baurecht für ein Nebengebäude
- Zusammenfassung der beiden östlichen Parzellen und Anpassung von Baufenster und Wandhöhen
- Zulassung eines versetzten Pultdaches
- Zulassung eines Flachdaches für untergeordnete Bauteile

#### **1.3 Alte Grünordnung**

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

Die unbebauten Grundstücke der Flur-Nummern 705/3 sowie 705/7 (Teilfläche) sind bisher ohne Grünordnung.

#### **1.4 Neue Grünordnung**

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die 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 ERFORDERLICHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Da keine Änderung der Baurechtsflächen vorliegen, ist eine Kompensation nicht notwendig.

**Die grünordnerischen Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind bei der Bebauung des Grundstückes einzuhalten.**

## 3.0 GRÜNORDNUNG

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist bereits in den textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes enthalten.

**Keine Änderungen.**

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

## 4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 3

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 Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „MD Schröck II“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.
- In der Zeit vom 10.04.2020 bis 11.05.2020 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt  
Die Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung fand statt vom 13.05.2020 bis 15.06.2020.
- In der Zeit vom 11.03.2020 bis 16.04.2020 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 16. Juni 2020 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

### a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan sind nur kleine Änderungen notwendig:

- Baurecht für ein Nebengebäude
- Zusammenfassung der beiden östlichen Parzellen und Anpassung von Baufenster und Wandhöhen
- Zulassung eines versetzten Pultdaches
- Zulassung eines Flachdaches für untergeordnete Bauteile

### b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

*Gudrun Donaubauer*  
-----  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer

*Ludwig A. Bauer*  
-----  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner

