

# DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN

## ERWEITERUNG SONNEN – OST II

- GEMEINDE SONNEN  
- LANDKREIS PASSAU  
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

## ENDAUSFERTIGUNG

### Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich

- Reduzierung des Geltungsbereiches
- Wegfall von 4 Bauparzellen

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	21. Juni 2017
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 23.10.2017 bis 30.11.2017
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 23.10.2017 bis 30.11.2017
Abwägungs- und Auslegungsbeschluss	21. Februar 2018
Bürgerbeteiligung	vom 09.04.2018 bis 09.05.2018
Trägerbeteiligung	vom 09.04.2018 bis 09.05.2018
Billigungs-/ Satzungsbeschluss	22. August 2018 <b>23. Jan. 2019</b>
Bekanntmachung	.....

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.

Sonnen, **22. Jan. 2019**

  
.....  
Hans Binder  
1. Bürgermeister



# DECKBLATT NR. 2

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG SONNEN-OST II“

Gemeinde  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

SONNEN  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

A. BEGRÜNDUNG

B. UMWELTBERICHT

C. ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 19.10.2017  
Ergänzt: 12.03.2018  
Erneut ergänzt: 23.08.2018



---

**ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer**  
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772  
architekturbuerobauer@gmx.de

# A. BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS

Der bisherige Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Ost II“ soll mit Deckblatt Nr. 2 **reduziert** werden.

Der eigentliche Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.11.2000 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Das Deckblatt Nr. 1 wurde am 23. Oktober 2003 bekanntgemacht.

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan soll deswegen durchgeführt werden, um eine **Reduzierung** des Geltungsbereiches zu erreichen.  
Damit impliziert ist der Wegfall von 4 Bauparzellen.

Hintergrund der Geltungsbereichs-Reduzierung ist die Tatsache, dass diese Fläche an die vorgegebene Fläche des abgeschlossenen Wasserrechtsverfahrens angegliedert werden muss.

Ferner sollen die zwischenzeitlich tatsächlichen Gegebenheiten (u.a. Parzellierung, geplanter Straßenverlauf, nachrichtliche Übernahme der Pumpstation, nachrichtliche Übernahme des Regenrückhalteteiches) aufgenommen werden.

Deshalb hat der Gemeinderat von Sonnen in seiner Sitzung vom 21. Juni 2017 die Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung Sonnen-Ost II“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

## 2. ÄNDERUNG

2.1 Reduzierung des Geltungsbereiches um 3.718,63 m<sup>2</sup>

2.2 Wegfall von 4 Bauparzellen

## 3. WASSERRECHTLICHE BEGRÜNDUNG

3.1 Das Ingenieurbüro Wolf GmbH, Grafenau hat die Antragsunterlagen zum Wasserrechtsverfahren vom 23. März 2016 erstellt. Der Berechnungsplan sieht 3 bestehende Einleitungsbereiche vor

E8

E10

E11

Außerdem sieht dieser Berechnungsplan den Bereich des Bebauungsplanes „Sonnen-Ost II“ in reduzierter Form vor (= E9).

## 4. ERSCHLIESSUNGEN

### 4.1 Straßenerschließung

Die Erschließung erfolgt von der Staatsstraße „Böhmerwaldstraße“ über die bestehende kommunale Straße „Leitenweg“ und die noch zu erschließenden bzw. teilweise bereits vorhandenen Erschließungsstraßen.

Diese neuen zusätzlichen Erschließungsstraßen dienen aber auch der Erschließung der bestehenden Pumpstation sowie des geplanten Regenrückhaltebeckens.

### 4.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist an das Leitungsnetz der Gemeinde Sonnen mit Wasserbezug aus eigenen Gewinnungsanlagen und Zusatzwasser von der „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ anzuschließen. Damit ist eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser gewährleistet.

### 4.3 Abwasserentsorgung:

Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die zentrale Abwasseranlage angeschlossen.

Das Planungsgebiet soll abwassertechnisch im **Trennsystem** entwässert werden. Die Abwässer werden dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

Die Ausreinigung der anfallenden Abwässer nach dem Stand der Technik ist in der vorhandenen mechanisch-biologischen Kläranlage (Tropfkörperanlage für 950 EW) sichergestellt. Die Reinigungsanlage besitzt für zusätzliche Anschlüsse noch Reserven.

Das Ingenieurbüro Richter ist beauftragt, die abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen einschl. Niederschlagswasserentsorgung aufzuzeigen. Dabei ist das Schmutzwasser vorzugsweise unter Umgehung des Regenüberlaufbeckens der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Eine Wohnbebauung der Flurnummer 205/6 ist derzeit nicht absehbar. Bei einer künftig möglichen Bebauung, wird die Wasserrechtsplanung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem neuen Verfahren angeglichen.

### 4.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Vorrangig sind die Niederschlagswässer auf der Baurechtsfläche zurückzuhalten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus Oberflächenwasser
- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.  
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

#### Beseitigung:

- Das übrige Niederschlagswasser wird in den geplanten **Niederschlagswasserkanal** eingeleitet.
- Das Oberflächenwasser wird dem geplanten Regenrückhalteteich zugeführt
  
- Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten ein jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

#### 4.5 Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung kann über das Leitungsnetz der Gemeinde Sonnen bereitgestellt werden.

Die Löschwasserversorgung erfolgt über zwei Hydranten in unmittelbarer Nähe des Baugebietes.

#### 4.6 Elektroenergie:

Die Haupterschließung ist bereits gegeben.

Die Erweiterung der Elektroenergie wird durch das Bayernwerk durchgeführt.

Hierzu ist zu beachten, dass ein beidseitiger Schutzstreifen von 2,50 m parallel zur Straße einzuhalten ist bzw. in diesem Bereich keine Überbauung erfolgt, um eine Erschließung mit elektrischer Energie zu gewährleisten.

#### 4.7 Deutsche Telekom

Durch den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Straße ermöglicht.

Dadurch ist gewährleistet, dass sämtliche Gebäude des neuen Baugebietes kurzfristig an eine Breitbandversorgung mit schneller Internetverbindung angeschlossen werden können.

Ein Leitungsrecht wird zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als belastende Fläche festgesetzt.

Es ist eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Tiefbauarbeiten für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

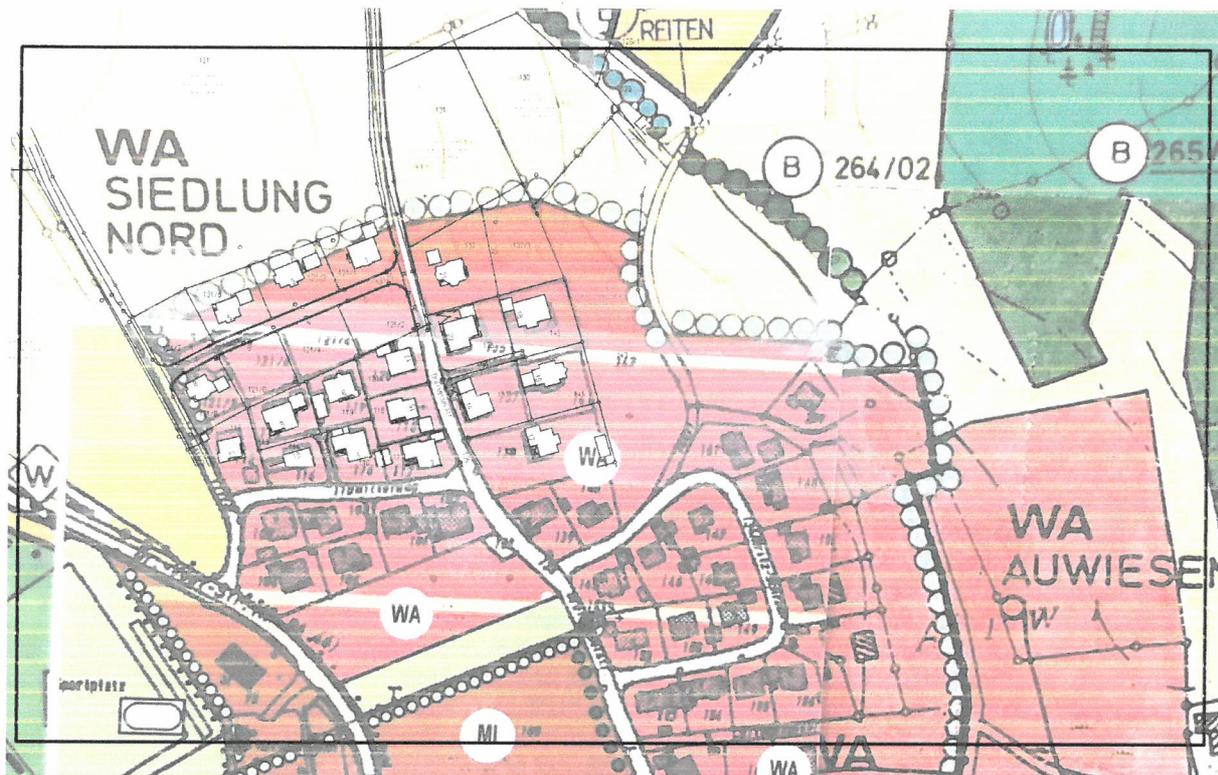
## 5. BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Ost II“

## 6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Dem Bebauungsplan liegt der rechtskräftige Flächennutzungsplan zugrunde.



Quelle: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

## 7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

## 8. MÖGLICHE ÜBERSCHWEMMUNG DURCH DAS BEST. RINNSAL

Das im Lageplan dargestellte Rinnsal führt im Regelfall sehr wenig Wasser. Lediglich bei Starkregen kann dieses nahegelegene Rinnsal bei den Flur-Nr. 205/9 + 205/6 deutlich anschwellen.

In den textlichen Festsetzungen werden entsprechende Maßnahmen getroffen. So wird eine Flutmulde in diesem Bereich angeordnet.

## 9. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# **B. UMWELTBERICHT**

## **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 bisherige Bebauungsplan sah eine Bebauung vor auf den Flur-Nr. 207 sowie 205.

### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 207 sowie auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 205 soll eine Reduzierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Sonnen-Ost II“ stattfinden.

Die Reduzierung des Geltungsbereiches beträgt 3.718,63 m<sup>2</sup>.  
Es entfallen 4 Bauparzellen.

### **1.3 Alte Grünordnung**

Die neue Baurechtsfläche wird augenblicklich noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (kein Baum, kein Strauch vorhanden).

### **1.4 Neue Grünordnung**

Auf den neuen Baugrundstücken soll eine intensive Eingrünung stattfinden. Dies wird noch konkret in den textlichen Festsetzungen festgehalten.

### **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

### 2.1 Planungsvoraussetzungen

#### 2.1.1 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.

### 2.2 Vorhabenstyp

#### 2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung:

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

#### 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja  nein

Erläuterung:

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.

Die neu überbaute Fläche sowie die Straßenfläche beträgt 29,20 % des Plangebietes.

a) Gesamtfläche des Baugebietes: 12.860,57 m<sup>2</sup>

b) überbaute mögliche Fläche,  
welche nach den Baufeldern möglich ist. 3.760,00 m<sup>2</sup>

GRZ = 
$$\frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

GRZ = 
$$\frac{3.760,00}{12.860,57} = 0,292 \text{ unter } 0,30$$

## 2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.3.1 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

2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (in den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes so beschrieben).
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße
- In dieser Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen

## 2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sparsame Straßenführung: die Haupt-Erschließungsstraße ist bereits vorhanden; es werden noch 2 Stichstraßen für Wohnbebauung und Pumpstation sowie Retentionsteich errichtet
- In den eigentlichen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso ist in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

## 2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden voraussichtlich nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist der Grundwasserspiegel tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

2.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) 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.
- Jedoch bei Starkregen kann das naheliegende Rinnsal deutlich anschwellen. Deshalb sind bei den Flur-Nr. 205/9 + 205/6 entsprechende Maßnahmen notwendig

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

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen

## 2.6 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.

## 2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

Es handelt sich um das bestehende Allgemeine Wohngebiet am Leitenweg sowie am Fritz-Schramm-Ring.

2.7.2 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

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes

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

## 3.0 GRÜNORDNUNG

Nach Fertigstellung der einzelnen Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

## 4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Gemeinde Sonnen

  
.....  
Hans Binder  
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer

  
.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



**ERGÄNZENDE**

**PLANLICHE**

**+**

**TEXTLICHE**

**FESTSETZUNGEN**

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 2

Ga

GARAGEN

St

STELLPLATZ VOR GARAGEN

II

ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE : 2



SICHTDREIECK, 5 x 50 m



ZWINGEND ZU PFLANZENDE BÄUME ALS HOCHSTAMM



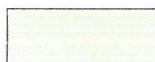
VORGESCHLAGENE PFLANZUNG VON KLEINEN BÄUMEN  
UND STRÄUCHERN



BESTEHENDE WOHN- UND NEBENGEBAUDE



GEPLANTE WOHN- UND NEBENGEBAUDE



OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



FLUTMULDE

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind  
ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 2.

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

## ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„Erweiterung Sonnen-Ost II“

als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Schema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,6
Bauweise	offene Bauweise

### 3. Gebäudeform, Bauhöhen

#### Gebäudeform

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	18 – 33°
Dachdeckung:	Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine Beschichtete Blechdächer

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

Dies gilt auch für Dachrinnen

### 3.4 Gebäudehöhen

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die seitliche Außenwand (falsch von bestehender Geländeoberkante) max. 7,0 m betragen.

*Als Wandhöhe bei Satteldach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

## 4. Erschließung

### 4.3 Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet enthält augenblicklich ein Mischsystem.

Die Gemeinde Sonnen beabsichtigt die neu zu errichtenden Abwasserleitungen im Trennsystem durchzuführen.

Anfallendes häusliches Abwasser ist in das kommunale Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Kläranlage zur Reinigung zuzuführen.

Das Ingenieurbüro Richter ist beauftragt, die abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen einschl. Niederschlagswasserentsorgung aufzuzeigen. Dabei ist das Schmutzwasser vorzugsweise unter Umgehung des Regenüberlaufbeckens der vorhandenen Mischwasserkanalisation zuzuführen.

Eine Wohnbebauung der Flurnummer 205/6 ist derzeit nicht absehbar. Bei einer künftig möglichen Bebauung, wird die Wasserrechtsplanung an den Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem neuen Verfahren angeglichen.

### 4.4 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist in den geplanten Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet werden.

Die Einleitung des Oberflächenwassers erfolgt in den noch zu errichtenden Regenrückhaltebecken (siehe Wasserrechtsverfahren vom 26.03.2016 des Ingenieurbüros Wolf, Grafenau).

#### Reduzierung des Oberflächenwassers:

- 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
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Sickerpflaster oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.  
Beim Einbau von wassergebundenen Decken ist auf einen entsprechend versickerungsfähigen Unterbau zu achten.

## **Festsetzungen für Grün- und Freiflächen**

### **5.5 Freiflächengestaltungsplan mit Höhenangaben**

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen sind.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu erfolgen haben über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

Für sämtliche Festsetzungen gilt der Bebauungsplan des Architekturbüro Ludwig A. Bauer, Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg in der neuesten Fassung.

## **7. Objektbezogene Maßnahmen bei Starkregen-Ereignissen**

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

Das im Lageplan dargestellte Rinnsal führt im Regelfall sehr wenig Wasser. Bei Starkregen kann das naheliegende Rinnsal – im Lageplan dargestellt – deutlich anschwellen.

Deshalb muss bei den Parzellen 8 und 9 (Flur-Nr. 205/9 + 205/6) eine Flutmulde angelegt werden.

Diese Flutmulde muss so angelegt sein, dass bei Starkregen keine Überschwemmungsgefahr gegeben ist.

Für diese beiden Parzellen sind Berechnungen für Starkregenereignisse mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen.

## **8. Zusätzliche Festsetzungen**

8.1 Ein GRZ-/GFZ- Nachweis ist bei der Eingabeplanung mit beizulegen

8.2 Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude ist der Eingabeplanung beizulegen.

## **9. Immissionsschutz**

Wenn auf den Parzellen 6, 7 + 8 mehr als zwei Schlafräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) errichtet werden sollen und deren Türen, Fenster und sonstige Öffnungen nicht allesamt nach Norden, also abgewandt von der Staatsstraße, ausgerichtet werden können, sind diese als Lärmschutzfenster/-Türen/-öffnungen mit kontrollierter Wohnraumlüftung oder als nicht öffnbare Elemente auszuführen. Die jeweils erforderlichen Schallschutzklassen der einzubauenden Fenster/Tür/Öffnungselemente, die zumindest einen im WA zulässigen Innenpegel dauerhaft sicherstellen, sind dabei von einem zugelassenen Sachverständigen für Schallschutz zu ermitteln und konkret festzulegen. Dieser Nachweis ist Bestandteil der Bauvorlagen. Der Nachweis, dass die geforderten Fenster/Tür/Öffnungselemente eingebaut worden sind, ist auf Anforderung der Gemeinde und/oder dem Landratsamt Passau vorzulegen.

# **Hinweise**

## **BODENFUNDE**

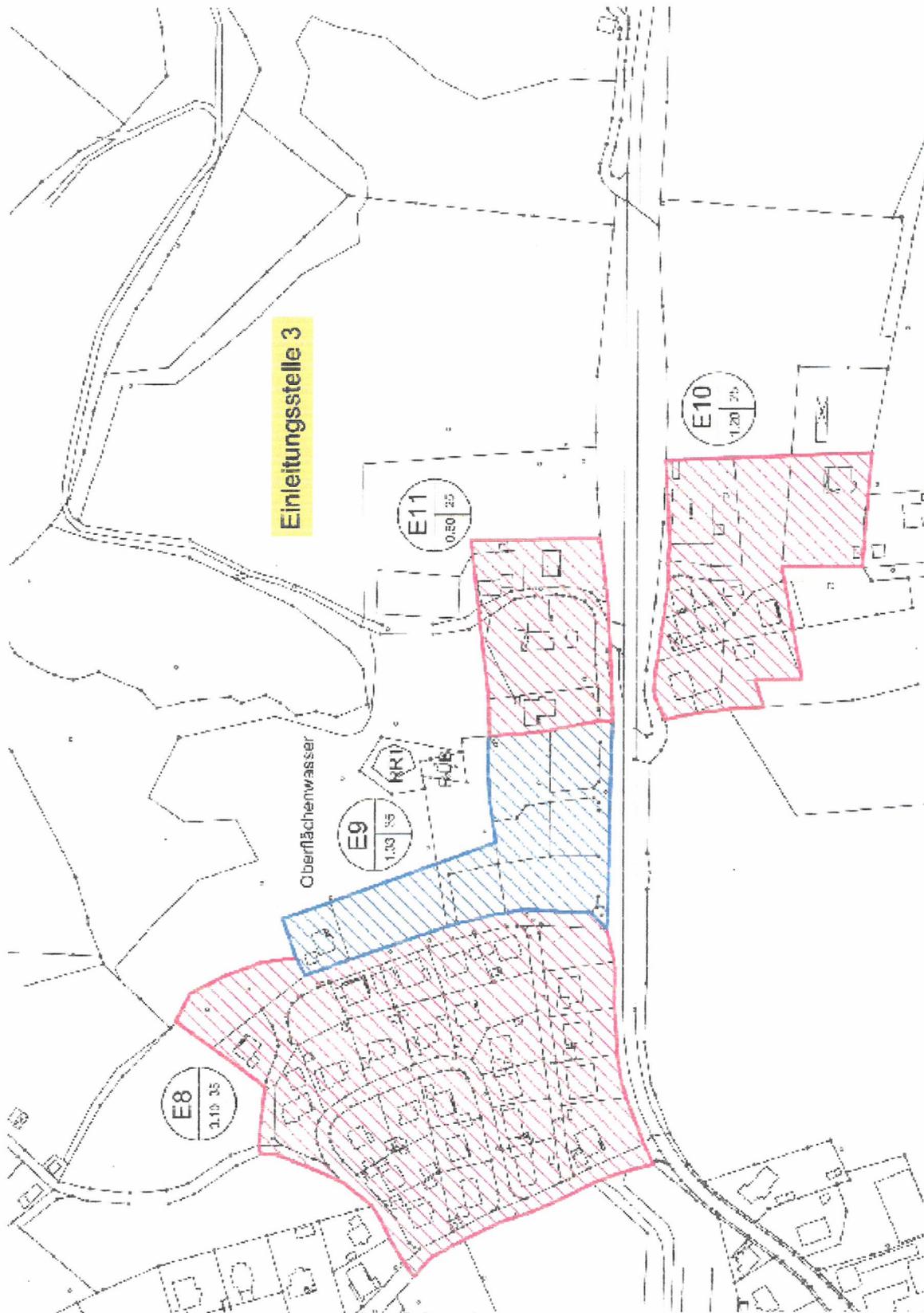
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

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 Fund 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.“

# **BEIBLATT**

## **Einleitungsblatt zum Wasserrechts- Verfahren vom 26.03.2016**



# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 21. Juni 2017 hat der Gemeinderat von Sonnen den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Erweiterung Sonnen-Ost II“ beschlossen.
- In der Zeit vom 23.10.2017 bis 30.11.2017 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 23.10.2017 bis 30.11.2017 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 21.02.2018 fand der Abwägungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 09.04.2018 bis 09.05.2018 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 09.04.2018 bis 09.05.2018 fand die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 22. August 2018 fand der Billigungs- und Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

### a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan wird eine **Reduzierung** des bisherigen Geltungsbereiches erreicht.  
Damit impliziert ist der Wegfall von 4 Bauparzellen.

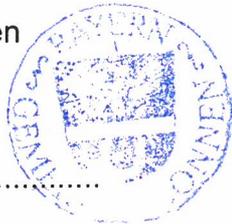
Außerdem wurden nachrichtlich die bereits errichtete Pumpstation mit unterirdischem Regenüberlaufbecken sowie der geplante Regenrückhalteteich in den Lageplan aufgenommen.

### b) Umweltauswirkungen:

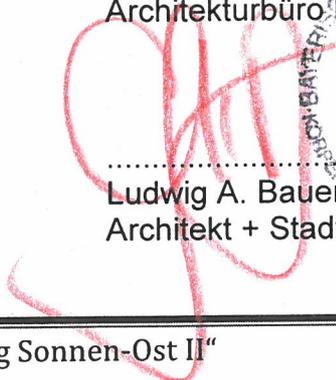
Durch die nahegelegene Staatsstraße wurden bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 9 „Immissionsschutz“ schalltechnische Vorgaben aufgeführt.

Gemeinde Sonnen

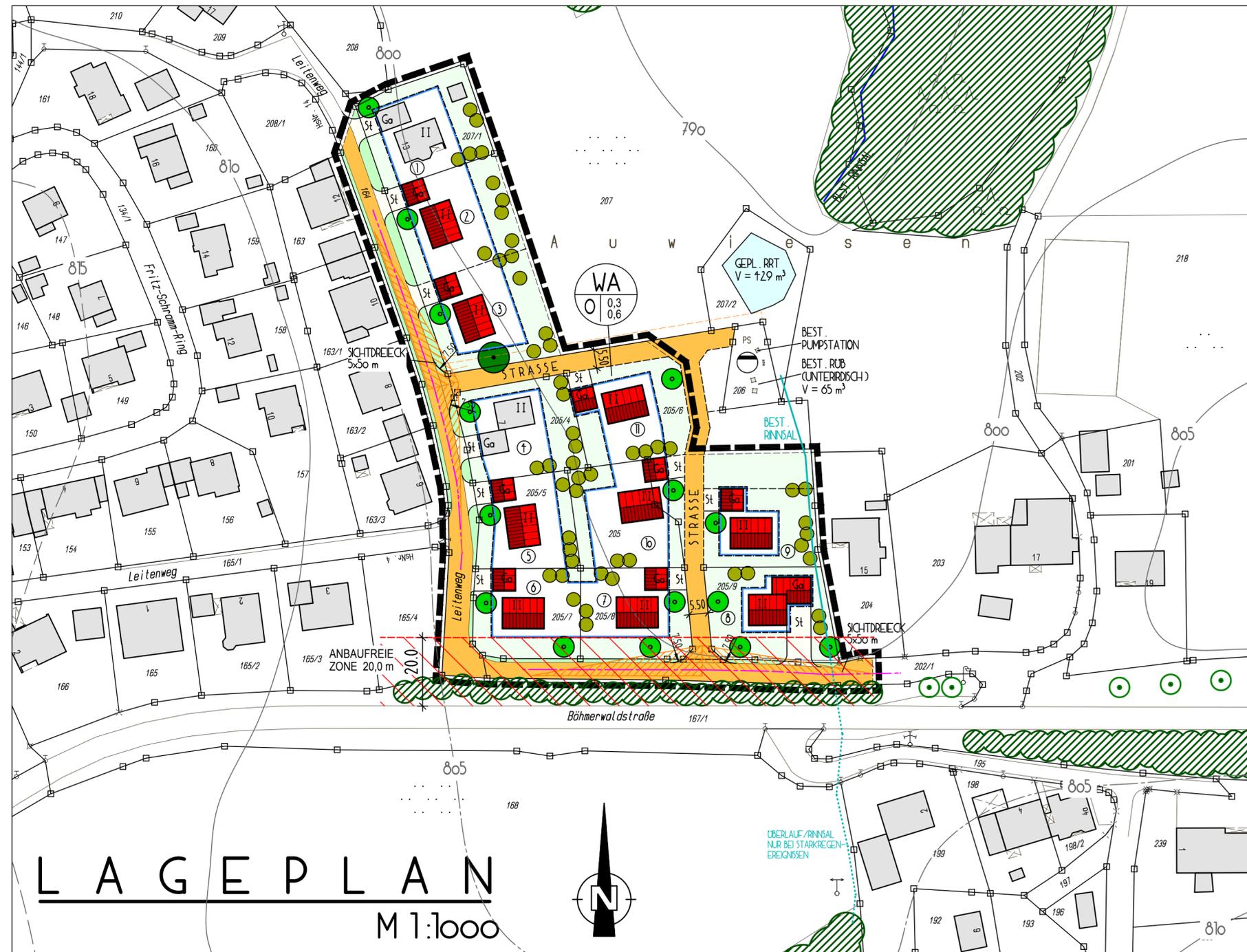
  
.....  
Hans Binder  
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer

  
.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner





## VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **21.06.2017** die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss für die Erweiterung wurde am **23.06.2017** ortsüblich an den jeweiligen Anschlagtafeln bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.09.2017** hat in der Zeit vom **23.10.2017** bis **30.11.2017** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.09.2017** hat in der Zeit vom **23.10.2017** bis **30.11.2017** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.03.2018** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.04.2018** bis **09.05.2018** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **12.03.2018** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **09.04.2018** bis **09.05.2018** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Sonnen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **22.08.2018** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **22.08.2018** als Satzung beschlossen.

Gemeinde Sonnen, den **22. Jan. 2019**  
Hans Binder, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt

Gemeinde Sonnen, den **22. Jan. 2019**  
Hans Binder, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **23. Jan. 2018** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Sonnen, den **22. Jan. 2019**  
Hans Binder, 1. Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG SONNEN-OST II" DECKBLATT NR. 2

GEMEINDE  
SONNEN  
LANDKREIS  
PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK  
NIEDERBAYERN



VERFAHRENSAUSFERTIGUNG  
 BÜRGERBETEILIGUNG

ANHÖRUNG T O B  
ENDAUSFERTIGUNG



GEMEINDE SONNEN  
Sonnen, den **22. Jan. 2019**

Hans Binder, 1. Bürgermeister



ENTWURFSVERFASSER  
Hauzenberg, den **23.08.2018**

Ludwig A. Bauer, Architekt und Stadtplaner



PLANERSTELLUNG	E.H.	27.09.2017
1. ÄNDERUNG	E.H.	12.03.2018
2. ÄNDERUNG		
3. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	23.08.2018

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARENBERG 15  
94051 HAUZENBERG