

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN

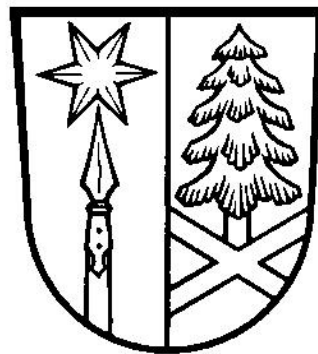
„Am Heufeld“ Deckblatt 3

Begründung

Gemeinde Hausen

Marktplatz 24, 84085 Langquaid

Landkreis Kelheim



Ursprungsbebauungsplan: 04.09.1975

Deckblatt 1: 14.09.1995

Deckblatt 2: 14.10.2014

Entwurf: 13.01.2021

Endfassung:

// 954

Entwurfsverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB

Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: +49(0)9661/1047-0



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	4
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen	4
2. Ursprungsbebauungsplan	6
C) Beschreibung des Planungsgebiets	6
1. Geltungsbereich / Größe	6
2. Bodenordnende Maßnahmen.....	6
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	7
1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7
2. Baugrenze.....	7
3. zulässige Firstrichtung	7
3. Grundstücksgrenze.....	7
4. Garagen und Nebengebäude	8
E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB.....	8
H) Impressum.....	9

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Die Gemeinde Hausen hat die Änderung des Bebauungsplans „Am Heufeld“ mit Deckblatt 3 beschlossen.

Mit der vorliegenden Änderung soll ein Teilbereich des Geltungsbereichs bebaubar werden, für den im Ursprungsbebauungsplan kein Baufenster vorhanden war. Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans entsteht eine neue Bauparzelle mit ca. 750 m². Zudem werden die Festsetzungen zur Gestaltung der Nebengebäude und Garagen gelockert.

Mit dieser Bauleitplanung reagiert die Gemeinde Hausen auf den Bedarf an Wohnbaufläche im innerörtlichen Bereich und schafft zugleich eine wichtige Grundlage für die weitere nachhaltige Entwicklung des Ortsteils. Bislang brachliegende Flächen werden aktiviert und eine Nachverdichtung erreicht.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a, Abs. 1, Abs. 4 BauGB.

Ziel ist die Nachverdichtung des Bereichs. Die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorausgesetzte Grundfläche von 20.000 m² wird nicht überschritten, zudem wird durch die Änderung des Bebauungsplans kein Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 157 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
BayBO	Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

- BayBodSchG Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 152 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- BayDSchG Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- BayNatSchG Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 11a Abs. 4 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686).
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).
- GaStellV Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
- NWFreiV Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- PlanZV Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- TRENGW Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllmBI 1/2009, S. 4).
- TrinkwV Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Hausen eingesehen werden.

2. Ursprungsbebauungsplan

Der Geltungsbereich der Änderung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Heufeld“, zuletzt geändert mit Deckblatt 2 vom 14.10.2014 enthalten.

B) Geltungsbereich durch Planzeichen
Besondere
 II als Hochgebäude Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss (Bauweise II-C)
 Festsetzung festgelegt

C) Hinweise durch Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 bestehende Gebäude
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen: M2 und WA

D) geänderte Festsetzungen durch Text
2.1. Ziel der Vollbauweise
 Die bestehende Gebäude mit Erdgeschoss (E) zulässig zur Aufhebung M2 Erdgeschoss und abgehängte Deckenplatte (D2)
 Die bestehende Gebäude mit Erdgeschoss (E) zulässig zur Aufhebung M2 Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss (E2)
2.2. Dachneigung
 Dachneigung: Vollgeschoss mit max. 1,00 m Abwehnung
 Dachneigung: Wohnzone mit max. 1,00 m Abwehnung

E) Baulinien
 Die Baulinien sind durch die Baulinien festgelegt.
 Die Baulinien sind durch die Baulinien festgelegt.
 Die Baulinien sind durch die Baulinien festgelegt.

F) Verfahrensvormerke
 1. Aufstellungsbeschlüsse
 Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat in der Sitzung vom 04.03.2014 die Änderung des Bebauungsplans „Am Heufeld“ beschlossen.
 2. Stellung und Begründung
 Die Planung wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 04.06.2014 bzw. 08.08.2014 gestellt und die Begründung beschlossen.
 3. Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans ist vom 08.08.2014 an in der Zeit vom 21.08.2014 bis 22.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.08.2014 anfallen bekannt gegeben.
 4. Befreiung der Behörden
 Die Befreiung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauZG wurde mit Schreiben vom 14.09.2014 unter der Zeichennummer 1210/2014 genehmigt.
 5. Befreiung der eingetragenen Darlehensnehmer
 Die Befreiung der eingetragenen Darlehensnehmer der Behörden und der Beauftragten und Angestellten anderer Dienstleistungsunternehmen erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates Hausen vom 08.10.2014 gemäß § 1 Abs. 1 BauZG.
 6. Ratung
 Der Gemeinderat Hausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauZG die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Heufeld“ als Satzung beschlossen.
 7. Inanspruchnahme
 Der Bebauungsplan wurde am 08.10.2014 gemäß § 10 Abs. 2 BauZG in Kraft gesetzt.
 Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans ist vom 08.08.2014 an in der Zeit vom 21.08.2014 bis 22.09.2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauZG öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.08.2014 anfallen bekannt gegeben.
 8. Ratung
 Der Gemeinderat Hausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauZG die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Heufeld“ als Satzung beschlossen.

G) Begründung
 Der Gemeinderat Hausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.10.2014 gemäß § 10 Abs. 1 BauZG die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Heufeld“ als Satzung beschlossen.
 Die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 08.10.2014 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.08.2014 anfallen bekannt gegeben.
 Die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 08.10.2014 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.08.2014 anfallen bekannt gegeben.

H) Anlagen
 Die Anlagen sind durch die Anlagen festgelegt.
 Die Anlagen sind durch die Anlagen festgelegt.
 Die Anlagen sind durch die Anlagen festgelegt.

C) Beschreibung des Planungsgebiets

1. Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummer 288/1, 288/5 und 288/8 der Gemarkung Hausen.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 3.093 m²

2. Bodenordnende Maßnahmen

Im Anschluss an die Bauleitplanung sind bodenordnende Maßnahmen vorgesehen.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Das Flurstück 288/8 ist im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Jedoch ist für diese Parzelle bislang kein Baufenster vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans die Bebauung auf den Flurnummern 288/5 sowie 288/1 bereits vorhanden war. Im Entwurfsstand war ein durchgängiges Baufenster in diesem Bereich vorhanden. Da von den damaligen Eigentümern kein Interesse an einer weiteren Bebauung bestand, wurde zur Endfassung das Baufenster auf die vorhandene Bebauung begrenzt.

Dadurch ist nun ein Flurstück innerhalb des bebauten Bereichs entstanden, welches derzeit nicht bebaut werden kann.

Im Sinne der Nachverdichtung soll dieser Bereich nun einer geordneten Bebauung zugeführt werden können.

2. Baugrenze

Um die zukünftige Bebauung der Parzelle zu ermöglichen, wird ein Baufenster über die Parzelle 288/8 gezogen. Dieses nimmt die vorhandenen Dimensionen mit 3 m Abstand zur Straße sowie 3m Abstand zur nächsten Grundstückszeile auf. Es schließt an die bestehenden Baufenster der Parzellen 288/1 sowie 288/5 an und nimmt damit die Form der einheitlichen Baufenster entlang eines Straßenzuges auf.

Auch Grenzbebauung wird dadurch zukünftig in einem Teilbereich zulässig.

3. zulässige Firstrichtung

Aus städtebaulicher Sicht ist die Ausrichtung der Firstrichtung parallel zur Straßenkante und Grundstücksgrenze wünschenswert. Aus Gründen des Klimaschutzes ist die Ausrichtung von Baukörpern zur optimalen passiven Nutzung von Sonneneinstrahlung jedoch ebenso wünschenswert. Für die Parzellen im Geltungsbereich wird deshalb die Firstausrichtung für diese beide Richtungen ermöglicht.

3. Grundstücksgrenze

Um die Bebauung der Parzelle 288/8 sinnvoll zu ermöglichen und diese stimmig in den Bestand einzufügen, ist die Grundstücksgrenze zwischen Parzelle 288/1 und 288/8 in Richtung Süden zu verschieben. Es kann damit eine Grundstücksgröße von ca. 750 m² erreicht werden, die sich in die Umgebung einfügt.

4. Garagen und Nebengebäude

Um die Gesamthöhe von Nebengebäuden und Garagen zu reduzieren, wird zukünftig im Geltungsbereich der Änderung die Ausführung mit Flachdächern ausdrücklich zugelassen. Dies ist auch auf Garagen und Nebengebäude anzuwenden, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind.

E) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auf Grund der Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung durchgeführt.

H) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Dolesstraße 2
92237 Sulzbach-Rosenberg
09661/10470
www.neidl.de

