

# **GEMEINDE HASELBACH**

Regierungsbezirk Niederbayern  
Landkreis Straubing-Bogen

## **DECKBLATT NR. 1 zum BEBAUUNGSPLAN**

WA „AM WIRTSKREUZ“

## **BEGRÜNDUNG**

Entwurf in der Fassung vom 15.02.2018

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Haselbach**  
VG Mitterfels

Burgstraße 1  
94360 Mitterfels  
Tel.: 09961-9400-0  
Fax: 09961-9400-20

**Planung:** **MKS Architekten – Ingenieure GmbH**

Mühlenweg 8  
94347 Ascha  
Tel.: 09961 / 9421-0  
Fax: 09961 / 9421-29

**Bearbeitung:** Thomas Althammer  
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



## 1. Aufstellungsbeschluss:

Mit Beschluss vom 15.02.2018 hat die Gemeinde Haselbach die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Am Wirtskreuz“ vom 14.01.1993 durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.

### Prüfung der Voraussetzungen nach § 13 b BauGB:

Die Grundfläche im Sinn des § 13 a Absatz 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>:

Bauparzelle: 1.997 m<sup>2</sup> x GRZ 0,40 = 798,8 m<sup>2</sup> überbaubare Grundfläche.

Die Voraussetzung ist erfüllt.

Es wird die Zulässigkeit von Wohnflächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen: Es ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das unmittelbar an das bestehende Baugebiet WA „Am Wirtskreuz“ anschließt.

Die Voraussetzung ist erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB gegeben.

Gemäß § 13 Abs. (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. (3) BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

## 2. Inhalt und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Haselbach beabsichtigt, in unmittelbarer Anbindung an das bestehende Baugebiet WA „Am Wirtskreuz“ eine bauliche Nachverdichtung zur Deckung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland zu ermöglichen. Durch die Planänderung soll eine Nachverdichtung auf Flächen mit vorhandener Erschließung erfolgen, um mögliche Bauflächenpotenziale zu mobilisieren. Die Erschließung des Grundstückes ist vorhanden, so dass die vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann. Das Baugebiet wird in einem städtebaulich angemessenen Umfang erweitert, was zu einem Flächen sparenden Bauen beiträgt.

## 3. Lage / Geltungsbereich / Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt im Ortsbereich von Haselbach, östlich der Johann-Baier-Straße. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Flurnummern 26/67 und 26/68 (Tfl.) der Gemarkung Haselbach mit einer Fläche von ca. 2.154 m<sup>2</sup>.

Bei der Fläche handelt es sich um ein mäßig nach Südwesten geneigtes unbebautes Hanggrundstück, das als Wiese genutzt wird. Im Westen grenzt die Johann-Baier-Straße an, im Norden und Osten begrenzt das Baugebiet „Am Wirtskreuz“ die Fläche. Nach Südwesten schließt eine mit Schotter befestigte Zufahrt zum WA „Am Wirtskreuz“ sowie eine sich in den Talgrund erstreckende Nasswiese an. Im westlichen Bereich verläuft ein Mischwasserkanal (genauer Verlauf ist nicht bekannt), im südlichen Grundstücksbereich ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal aus dem Baugebiet „Am Wirtskreuz“.

#### 4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die **Verkehrerschließung** erfolgt von der Johann-Baier-Straße aus im nördlichen Grundstücksbereich.

Die öffentliche **Trinkwasserversorgung** erfolgt über die Bogenbachtalgruppe mit Sitz in Hunderdorf.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation und wird in die gemeindliche Kläranlage abgeleitet und dort behandelt.

Das **Niederschlagswasser** aus den privaten Flächen ist auf dem Grundstück über geeignete Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen, Schacht o. ä.) zu versickern.

Die **Stromversorgung** wird durch eine Anbindung an das Netz der Bayernwerk AG sichergestellt.

Die Anbindung an das **Telekommunikationsnetz** kann an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Die **Müllentsorgung** obliegt dem Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land.

**Brandschutz.** Die Löschwasserversorgung wird in der erforderlichen Quantität über das öffentliche Wasserleitungsnetz (Hydranten) sichergestellt.

#### 5. Zweckbestimmung / Art und Maß der Nutzung

Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. (1) BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl ist mit maximal 0,40 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ist mit maximal 0,80 festgesetzt.

#### 6. Textliche Festsetzungen

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Am Wirtskreuz“ vom 14.01.1993, sofern durch das Deckblatt Nr. 1 keine Änderungen festgesetzt werden.

##### 3.0 Bauweise:

3.1 Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung sind zu beachten.

## **4.0 Baugestaltung**

### 4.1 Einfriedungen

4.1.1 Straßenseitig Transparent wirkender Metall- oder Holzzaun. Max. Höhe 1,20 m über Straßenoberkante, geschnittene oder freiwachsende Laubholzhecken. Unzulässig sind Mauern, Gabionen oder Gabionenwände. Zaunsockel bis maximal 10 cm über Gehwegkante zulässig.

4.1.2 Gartenseitig Transparent wirkender Metall- oder Holzzaun. Maschendrahtzaun. Max. Höhe 1,20 m über Gelände, geschnittene oder freiwachsende Laubholzhecken. Unzulässig sind Mauern, Gabionen oder Gabionenwände. Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich Punktfundamente zu verwenden.

4.1.3 Zufahrten Vor Garagen ist ein mindestens 5 m tiefer Stellplatz vorzusehen, der zur Straße hin nicht eingefriedet werden darf. Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

### 4.2 Garagen und Nebengebäude

4.2.1 Das bislang festgesetzte Anpassungsgebot an die Baugestaltung des Hauptgebäudes wird gestrichen.

4.2.2 Stellplätze Anzahl der erforderlichen Stellplätze:  
Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

### 4.3 Gebäude

4.3.2 Festsetzungen zur planlichen Festsetzung 2.2 „II“:

Dachform	Satteldach (SD), Pultdach (PD)
Dachneigung	Satteldach 15° - 35°, Pultdach 10° - 15°
Dachgauben	Im mittleren Drittel der Dachfläche. Vorderansichtsfläche max. 2,5 m <sup>2</sup> .
Dachdeckung	Ziegel oder Pfannen in rot bis rotbraun oder anthrazit. Dachdeckung von Nebengebäuden frei wählbar.
Kniestock	(Die bisherige Festsetzung wird gestrichen)
Sockelbereich	(Die bisherige Festsetzung wird gestrichen)

Solaranlagen/ Fotovoltaik	Zulässig in oder auf der Dachhaut, sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen. Freistehende Anlagen sind unzulässig.
Hanghaus	(Die bisherige Festsetzung wird gestrichen)
Wandhöhe	Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unterer Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

## **5.0 Grünordnung**

### 5.2 private Grünflächen

5.2.1 Obstbäume Pro Bauparzelle ist ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Planliche Festsetzung 4.3). Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

5.2.2 Hecken Entlang der Westgrenze der Parzelle 2 ist auf mindestens 50 % der Grenzlänge eine freiwachsende Hecke mit Sträuchern der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten (Planliche Festsetzung 4.4) Mindestpflanzqualität: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm. Pflanzabstand 1,50 m, Abstand der Reihen 1,0 m. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

#### Liste 1 Sträucher:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus laevigata	-	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gew. Heckenkirsche
Rosa spec.	-	Wildrosen
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gew. Schneeball

5.2.3 Bäume Entlang der Westgrenze der Parzelle 2 ist pro Planzeichen nach textlicher Festsetzung 4.5 ein Laubbaum der Liste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm.

#### Liste 2 Bäume:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Betula pendula	-	Weiß-Birke
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche

Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

## 6.0 Sonstige Festsetzungen

- 6.1 Stützmauern Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 2,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.
- 6.2 Abgrabungen / Auffüllungen Abgrabungen sind nur bis maximal 1,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm zum Nachbargrundstück zulässig. Auffüllungen sind bis maximal 2,0 m bezogen auf das Urgelände und bis maximal 50 cm über dem Niveau des Gehweges zulässig. In einem Streifen von 2 m beiderseits der vorhandenen Kanaltrassen sind Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben und die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.
- 6.3 Niederschlagswasser Das Niederschlagswasser aus den privaten Flächen ist auf dem Grundstück über geeignete Versickerungseinrichtungen (Mulden, Rigolen, Schacht o. ä.) zu versickern. Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TREN OG) vom 17.12.2008 zu beachten.

## **7. Planliche Festsetzungen**

Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA „Am Wirtskreuz“ vom 14.01.1993, sofern durch das Deckblatt Nr. 1 keine Änderungen festgesetzt werden.

Es wurden im Deckblatt Nr. 1 folgende planlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Festsetzung von Baugrenzen auf der Flurnummer 26/67 unter Berücksichtigung ausreichender Schutzabstände zu den vorhandenen Kanälen.
- Festsetzung einer Teilfläche der Flurnummer 26/68 von ca. 26 m<sup>2</sup> als öffentliche Zufahrt
- Festsetzung einer Teilfläche der Flurnummer 26/68 von ca. 130 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche.

- Festsetzung von Pflanzgeboten für Obstbäume, Bäume sowie Hecken.

## **8. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung**

Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist im Verfahren nach § 13 b BauGB ausgesetzt.

## **9. Textliche Hinweise**

### **9.1 Landwirtschaftliche Nutzung / Grenzabstände**

Durch die Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind im ländlichen Raum zu dulden.

Die Bepflanzungen haben die nach Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBG) erforderlichen Grenzabstände zu Nachbargrundstücken sowie die nach Art 48 AGBG erforderlichen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten.

### **9.2 Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz.

### **9.3 Hinweise des Stromversorgers**

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Stromversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links der Kabeltrasse. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben sind dem Stromversorger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

### **9.4 Brandschutz**

Die Belange des baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu beachten.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfes ist eine Gesamtlöschwassermenge von mind. 800 l/min für eine Dauer von mehr als zwei Stunden bei einem Fließdruck größer 1,5 bar nachzuweisen. Kann diese nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen werden und sind in einem Umkreis von 100 m keine unabhängige Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) verfügbar, sind Löschwasserbehälter (Baugenehmigung beachten) mit entsprechendem Volumen zu errichten. Der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlichen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und dem Landratsamt Straubing-Bogen in schriftlicher Form vorzulegen. Das Löschwasser soll möglichst aus Oberflurhydranten mit zwei B-Abgängen nach DIN 3222 entnommen werden können. Es sind ausschließlich DVGW-zugelassene Hydranten nach Möglichkeit am Fahrbahnrand außerhalb des Gebäudetrümmer-schattens zu installieren.



## 9.5 Wasserwirtschaft

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der zunehmenden Bodenversiegelung entgegen zu wirken und die Versickerungsfähigkeit der Böden zu erhalten. Anfallendes Niederschlagswasser, insbesondere von Dachflächen und unverschmutzten Hofflächen sollte deshalb nicht gesammelt, sondern über Grünflächen oder Mulden breitflächig versickert werden.

Es wird den Bauwerbern empfohlen unverschmutztes Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder Toilettenspülung zu verwenden. Es wird darauf hingewiesen, der Bau und Betrieb einer Regenwassernutzungsanlage dem Landratsamt Straubing-Bogen zu melden ist. Werden Regenwassernutzungsanlagen mit einer Einspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ausgestattet ist die Anlage dem Träger der Wasserversorgung anzuzeigen und die technischen Einrichtungen vor Inbetriebnahme abnehmen zulassen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine direkte bauliche Verbindung des öffentlichen Leitungsnetzes mit dem privaten Regenwassernetz nicht zulässig ist.

Werden Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung mit einer Gesamtfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> errichtet, sind ggf. Reinigungsmaßnahmen notwendig. Bei beschichteten Metalldächern ist mind. die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C 3 (Schutzdauer: "lang") nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Eine entsprechende Bestätigung unter Angabe des vorgesehenen Materials ist dann vorzulegen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu verständigen.

## 9.6 Bodenschutz

Auf die ordnungsgemäße Verwertung des im Zuge der Baumaßnahme anfallenden und vor Ort nicht wieder zu verwendenden Aushubs ist zu achten. Generell sind bei der Herstellung bzw. beim Auf- und Einbringen von Materialien in eine durchwurzelbare Bodenschicht die materiell-rechtlichen Vorgaben des Bodenschutzrechts, § 12 BBodSchV, einzuhalten. Insbesondere hat der Aushub dabei zum Unterboden am Einbauort eine identische Beschaffenheit in Bezug auf die Schadstoffgehalte und die physikalischen Eigenschaften nachzuweisen. Ferner ist eine nachhaltige Sicherung der Bodenfunktion zu gewährleisten. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle oder Altlastenverdachtsflächen zu Tage treten, ist das Sachgebiet Umwelt- und Naturschutz am Landratsamt zu informieren.