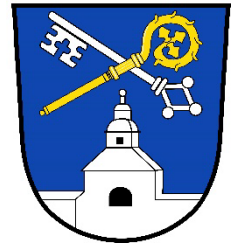


Gemeinde Haselbach



DECKBLATT NR. 02
ZUM BEBAUUNGSPLAN
AM WIRTSKREUZ

LAGEPLÄNE MIT PLANLICHEN
UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
BEGRÜNDUNG

Verfahrensträger:

Gemeinde Haselbach
VG Mitterfels
Burgstrasse 1
Tel.: 09961/9400-0

Planung:

Trapp - Architektur
Dipl.-Ing (FH) Architekt Horst Trapp
Scheffelstr. 4
94315 Straubing
Tel.: 09421/4009810

BEGRÜNDUNG

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1. Aufstellungsbeschluss/ Verfahren

Mit Beschluss vom 28.11.2024 hat die Gemeinde Haselbach die Aufstellung des Deckblattes Nr. 02 zum Bebauungsplan „Am Wirtskreuz“ im förmlichen Verfahren beschlossen.

Das Deckblatt Nr. 02 zum Bebauungsplan "Am Wirtskreuz" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Inhalt und Festsetzungen orientieren sich an der bestehenden Planung.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

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

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

2. Anlass der Planaufstellung

Zum Zweck der Abrundung der bestehenden Wohngebiete Am Wirtskreuz und Kleinei-Höfling und zur Gewinnung zusätzlicher Wohnbauflächen soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kleinei-Höfling“ um das Plangebiet erweitert werden. Die Fläche umfasst die Flurnummer 26/55 und eine Teilfläche der Flurnummer 26/66, Gemarkung Haselbach.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ ist die Flurnummer 26/66 nicht enthalten, es handelt sich um einen Außenbereich.

Die Flurnummer 26/55 liegt bislang innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Am Wirtskreuz“. Nach dem Prinzip der Einräumigkeit darf sich der Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne nicht überschneiden.

Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Wirtskreuz“ so verändert, dass das Flurstück 26/55 außerhalb liegt. Der naturschutzfachliche Ausgleich dieses Eingriffs wird im Deckblatt 01 zum Bebauungsplan „Kleinei-Höfling“ abgehandelt.

Da sich nach dem Prinzip der Einräumigkeit der Geltungsbereich mehrerer Bebauungspläne nicht überschneiden darf, ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Deckblatt Nr. 02 erforderlich.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES

1. Lage/ Geltungsbereich/ Größe:

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 315 m² und liegt nördlich der Ludwig-Christl-Straße 8 am südlichen Rand des bestehenden Bebauungsplanes „Am Wirtskreuz“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch dieses Deckblatt um die Flurnummern 26/55, Gemarkung Haselbach reduziert.

2. Beschaffenheit

Das Plangebiet liegt an einem von Ost nach West fallenden Hang. Es stellt sich aktuell als Grünweg ohne Gehölzbestand dar.

Das Straßenniveau im Bereich der Zufahrt befindet sich auf etwa 413 m ü. NN.

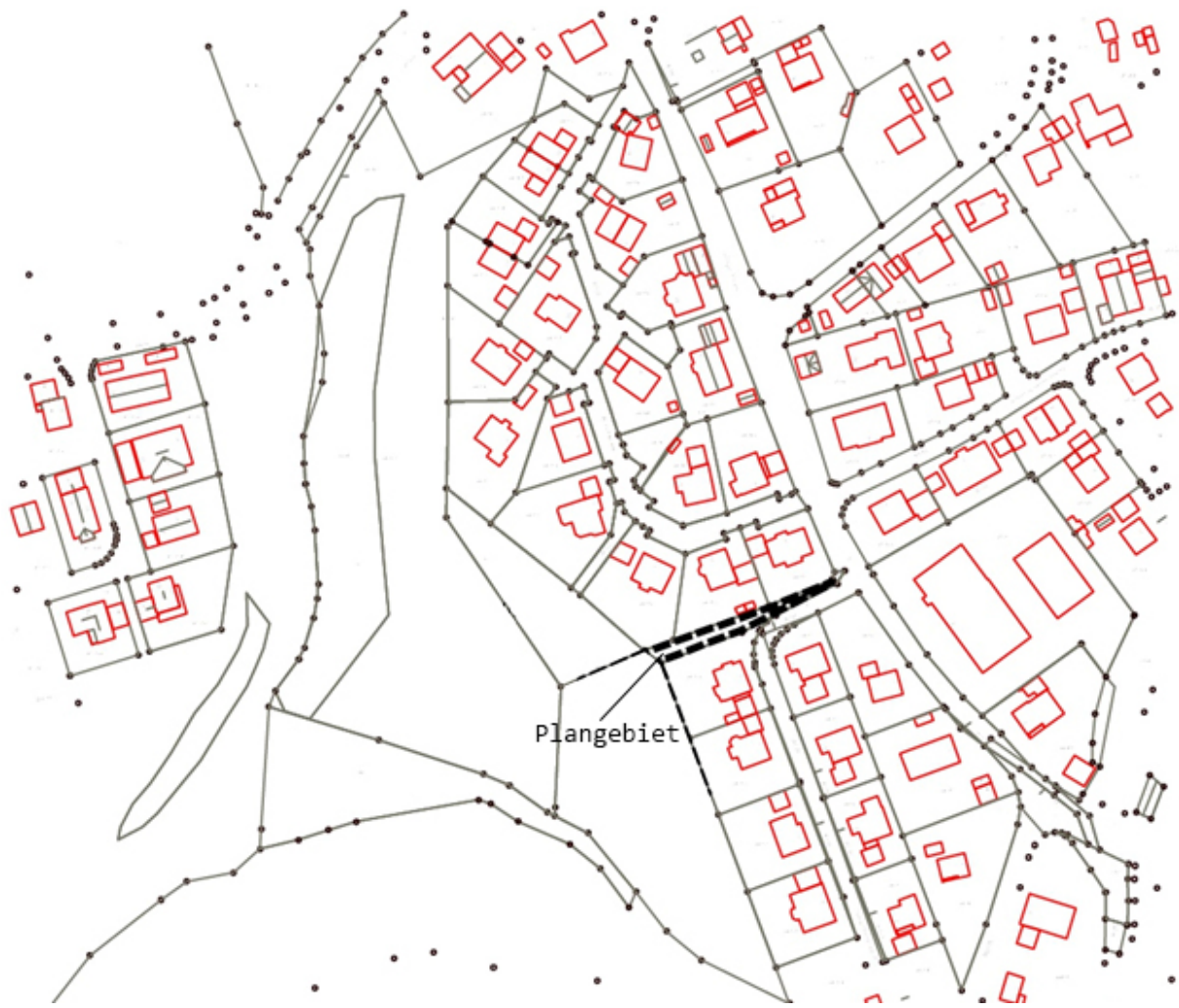
C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

1. Zweckbestimmung/ Art der Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO ausgewiesen. Art und Umfang der Bebauung richten sich nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kleinei-Höfling“ in der Fassung der Neuaufstellung vom 20.1.2022, sowie durch das Deckblatt Nr. 01 „Kleinei-Höfling“, welches im Parallelverfahren aufgestellt wird.

2. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung sowie sämtliche Erschließungen für Ver- und Entsorgung (Kanal, Wasser, Telekom, Strom) erfolgen unmittelbar über die Ludwig-Christl-Straße.



Übersichtsplan, M 1:2.500