



GEMEINDE HAIBACH

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

DECKBLATT NR. 1 zum
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„Haibachacker II“
Verfahren nach § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 23.06.2022

Verfahrensträger:

Gemeinde Haibach

Schulstraße 1
94353 Haibach
Tel.: 09963 / 94 30 39-0
Fax: 09963 / 94 30 39-29
Mail: gemeinde@haibach-sr.bayern.de
Web: www.haibach-elisabethzell.de

Haibach, den 23.06.2022

Fritz Schötz
1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH

Mühlenweg 8
94347 Ascha
Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
Mail: ascha@mks-ai.de
Web: www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 10.09.2020 hat die Gemeinde Haibach die Änderung des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Haibachäcker II“ durch das Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderungsbereiche umfassen zwei Teilflächen der Flurnummer 100 der Gemarkung Haibach. Lage und Abgrenzung der Änderungsbereiche 1.1 und 1.2 sind im Lageplan zum Deckblatt Nr. 1 im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Das Deckblatt Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht wesentlich berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf. Die vorgenommenen Änderungen zur Verlegung des Unterhaltsweges in Westen und zur Anpassung der öffentlichen Grünflächen an den Schutzbereich der Fernwasserleitung haben keine wesentliche Änderung der bestehenden Ziele der Bauleitplanung zur Folge.

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) 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.

1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Haibach beabsichtigt die Verlegung des geplanten Unterhaltsweges im Westen des Baugebietes und damit verbunden die Anpassung der Parzellierung im Bereich der Bauparzellen 7 bis 10. Der Unterhaltsweg muss erschließungsbedingt nach Norden verlagert werden, um die Anbindungen der Ver- und Entsorgungsleitungen zu optimieren. Die östlich der Parzellen 4, 15 und 16 festgesetzten, 6 m breiten, öffentlichen Grünflächen im Schutzbereich der Fernwasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald müssen erschließungsbedingt angepasst werden, um die Schutzabstände zur Straße und zu den Parzellengrenzen einhalten zu können.

Die Änderungen betreffen ausschließlich die Plankarte zum Bebauungs- und Grünordnungsplan. Sämtliche planliche und textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA „Haibachäcker II“ in der Fassung vom 22.12.2021 gelten unverändert.

Die Änderungen der Plankarte erfolgen in den nachfolgenden Bereichen:

Änderungsbereich 1.1:

- Teilfläche mit ca. 4.140 m². Der bislang zwischen den Parzellen 7 und 8 festgesetzte Unterhaltsweg mit 4 m Breite wird nach Norden verlagert und zwischen den

Parzellen 9 und 10 festgesetzt. Die Breite bleibt unverändert bei 4,0 m. Die Parzellengrößen der Parzellen 7, 8, 9 und 10 werden entsprechend angepasst, ebenso die festgesetzten Baugrenzen. Der öffentliche Grünstreifen entlang der Westseite wird geringfügig schmaler, da für die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen ein geringerer Schutzstreifen benötigt wird.

Änderungsbereich 1.2:

- Teilfläche mit ca. 2.917 m². Die bislang 4,75 m breiten öffentlichen Grünflächen östlich der Parzellen 4, 15 und 16 werden auf 6,0 m Breite vergrößert und die parzellengrenzen um ca. 1,25 m nach Westen verschoben, um den Schutzstreifen von 3,0 m beiderseits der Leitungsachse sicherzustellen. Die Parzellengrößen der Parzellen 4, 15 und 16 werden entsprechend angepasst, ebenso die festgesetzten Baugrenzen.

2. PLANÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1

2.1. Flächenverteilung

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beträgt ca. 17.060 m². Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet (WA):

Netto-Bauland Parzellen 1-19	ca.	13.669 m ²
Verkehrsflächen, Fahrbahn	ca.	1.290 m ²
Verkehrsflächen, Seitenbereiche, Mehrzweckstreifen	ca.	1.073 m ²
Verkehrsflächen, Fußweg, Unterhaltungsweg	ca.	211 m ²
Fläche für Trafostation	ca.	15 m ²
Grünflächen öffentlich	ca.	802 m ²
Gesamtfläche WA „Haibachäcker II“	ca.	17.060 m²

3. HINWEISE

3.1. Denkmalpflege

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

0. Geltungsbereich / Verhältnis zu anderen Bebauungsplänen

Das Deckblatt Nr. 1 ersetzt in seinem Geltungsbereich die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans WA "Haibachacker II" in der Fassung vom 22.12.2021.

Außerhalb der Änderungsbereiche des Deckblattes Nr. 1 gelten die planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert. Für den gesamten Geltungsbereich, einschließlich der Änderungsbereiche durch Deckblatt Nr. 1 gelten die textlichen Festsetzungen und die textlichen Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes WA "Haibachacker II" in der Fassung vom 22.12.2021 unverändert.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

(Nummerierung gemäß rechtskräftigem Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Haibachacker II" v. 22.12.2021)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5 Baugrenze

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.11 und Absatz 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche öffentlich.

6.2 Seitenstreifen, Mehrzweckstreifen, öffentlich

6.3 Fußweg, Unterhaltsweg, öffentlich

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1 Stromversorgung, TS = Trafostation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch. Fernwasserleitung Bestand. Mit Schutzbereich 3 m beiderseits der Leitungssachse (Nicht zur Maßentnahme geeignet).

9. Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr.15 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.2.1 Zu pflanzender Laubbaum. Pro Planzeichen ist ein Laubbaum 2. Wuchsordnung der Liste 1 zu pflanzen und zu erhalten. Zulässig sind auch Sorten der genannten Arten, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm.

Liste 1 Bäume 2. Wuchsordnung (mittelgross):

Acer campestre	-	Feld-Ahorn	Sorte "Elsrijk"
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn	Sorten "Cleveland" / "Olmsted"
Alnus cordata	-	Italienische Erle	
Corylus colurna	-	Baum-Hasel	
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche	
Pyrus calleryana	-	Chinesische Birne	Sorte "Chanticleer"
Quercus robur	-	Stiel Eiche	Sorte "Koster"
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere	
Sorbus aria	-	Mehlbeere	Sorten "Magnifica" / "Majestica"
Tilia cordata	-	Winter-Linde	Sorten "Greenspire" / "Rancho" / "Roelvo"

15. Sonstige Planzeichen

15.13		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
		Geltungsbereich Änderungen 1.1 und 1.2 durch Deckblatt Nr. 1
15.14		Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
15.16		Maßangaben

II. PLANLICHE HINWEISE

16. Planzeichen der Flurkarten Bayern

(Nachrichtliche Übernahme der Digitalen Flurkarte Bayern, Gemeinde Haibach)

16.1		Flurgrenze
16.2		Grenzstein
16.3		Flurstücksnummer
16.4		Topografische Grenze
16.5		Gebäudebestand

17. Sonstige Planzeichen

17.1		Gehölzbestand außerhalb Geltungsbereich
17.2		1m- Höhenlinien. DGM 1 Bayerische Vermessungsverwaltung. Stand 02/2019.
17.3		Umgrenzung von Flächen der Biotopkartierung Bayern.
17.4		Parzellenummerierung mit Angabe der ungefähren Flächengröße
17.5		Gebäude. Unverbindliche Lageskizze.
17.6		Parzellengrenze geplant

VERFAHRENSHINWEISE

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Absatz 1 BauGB)

Die Gemeinde Haibach hat in der öffentlichen Sitzung vom 24.02.2022 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat am 24.02.2022 den Entwurf sowie die Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 24.02.2022 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2022 bis einschließlich 18.05.2022 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 11.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.04.2022 bis 31.05.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung in der Fassung vom 23.06.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.06.2022 als Satzung beschlossen.

Haibach, den

..... (Schöztz, 1. Bürgermeister) (Siegel)

5. Ausfertigung

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Haibach, den

..... (Schöztz, 1. Bürgermeister) (Siegel)

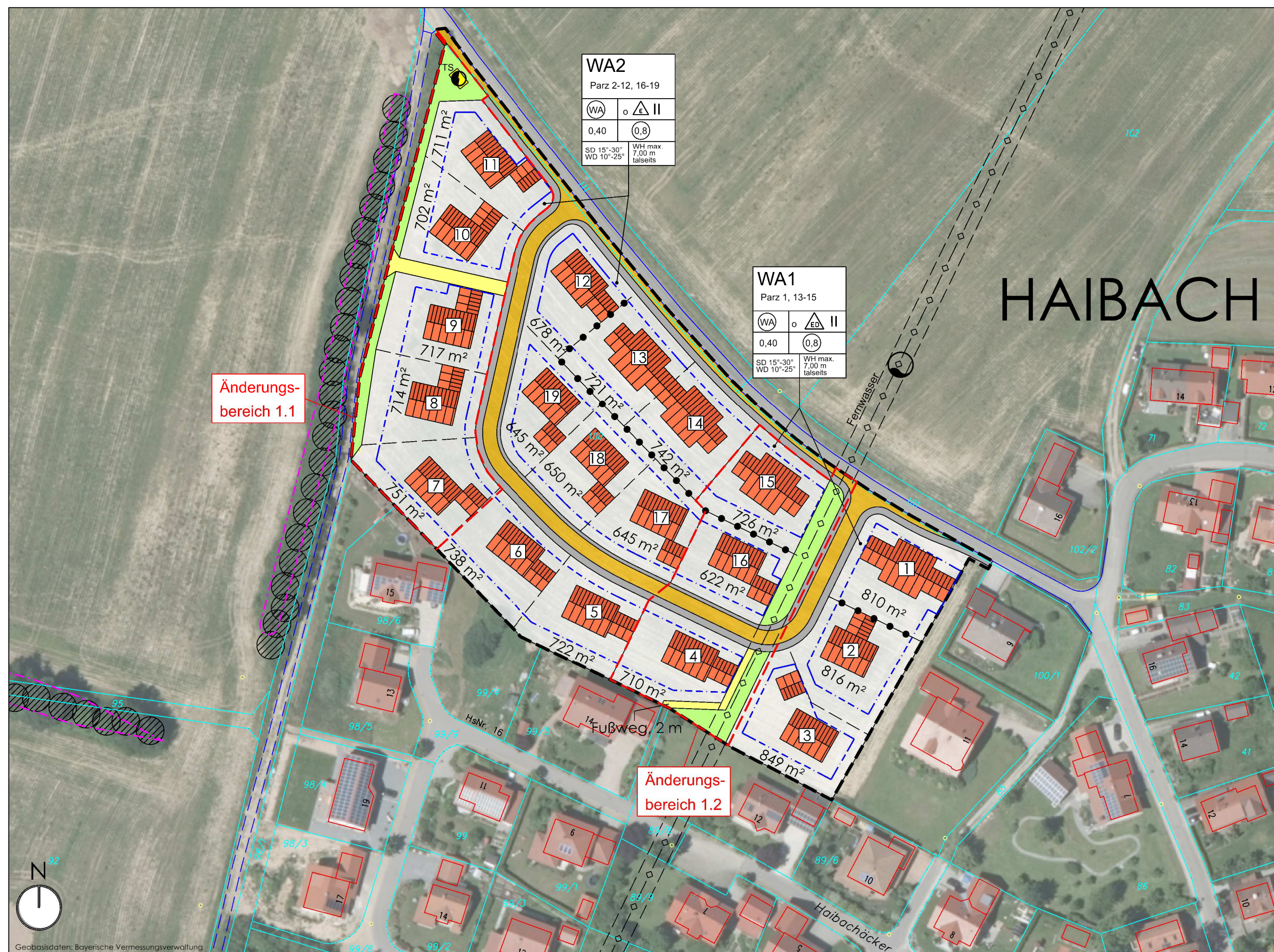
6. Bekanntmachung

Die Gemeinde Haibach hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt mit Festsetzungen damit gem. §10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Haibach, den

..... (Schöztz, 1. Bürgermeister) (Siegel)

Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan - M 1:1.000



mks Architekten-Ingenieure GmbH
 Mühlenweg 8
 94347 Ascha
 T 09961 9421 0
 F 09961 9421 29
 ascha@mks-ai.de
 www.mks-ai.de

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
 WA "HAIBACHÄCKER II"
 - DECKBLATT NR. 1 -**

PLANART SATZUNG	PLANNUMMER B 1.0
BAUORT PROJEKT Gemeinde Haibach Bebauungs- und Grünordnungsplan WA "Haibachacker II" - Deckblatt Nr. 1	PROJEKTNUMMER 2019-26
VERFAHRENSTRÄGER Gemeinde Haibach Schulstraße 1 94353 Haibach	REGIERUNGSBEZIRK Niederbayern
DARSTELLUNG Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Festsetzungen / Hinweisen	MAßSTAB 1 : 1.000
BEARBEITET al	GEZEICHNET al
	PLANVERFASSER LANDSCHAFTS-ARCHITECTEN BY AK 175 420
	PLANGRÖßE 58 x 58 cm
	DATUM Satzung vom 23.06.2022