

# DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN

## GE – HOFACKER

Stadt  
Landkreis  
Regierungsbezirk

Hauzenberg  
Passau  
Niederbayern

-- **Berichtigung** --

<b>Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich</b>	<b>„Erweiterung der Baugrenzen bei Parzelle 4“</b>
Aufstellungsbeschluss	17.03.2003
Bürger- und Trägerbeteiligung	vom 04.04.2003 bis 25.04.2003
Satzungsbeschluss	19.05.2003
Beschluss über Berichtigung	18.01.2010

Stadt Hauzenberg, 26.01.2010

.....  
Josef Federhofer, 1. Bürgermeister



## **Begründung:**

### **Anlass:**

Das Gewerbegebiet Hofacker besteht aus den Bebauungsplänen „GE Hofacker“ und „GE Hofacker Erweiterung I“

Das bisherige Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan Hofacker betrifft den Geltungsbereich des „GE Hofacker“, für das noch keine Änderung per Deckblatt erstellt wurde.

Die Nummerierung des Deckblattes Nr. 2 ist daher zu ändern, es erhält die Nr. 1.

Inhaltlich ergeben sich für den Bebauungsplan keine Änderungen, die Umnummerierung erfolgt daher im Wege der Berichtigung.

### **Änderungen:**

Inhaltlich keine Änderungen.

**DECKBLATT NR. 2**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**GE - HOFACKER**

-STADT                   HAUZENBERG  
-LANDKREIS           PASSAU  
-REG.-BEZIRK        NIEDERBAYERN

**ENDAUSFERTIGUNG**

**Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich**                   „Erweiterung der Baugrenzen  
bei Parzelle 4“

Aufstellungsbeschluß                                   17.03.2003

Bürger- und Trägerbeteiligung                   vom 04.04.2003 bis 25.04.2003

Satzungsbeschluß                                   19.05.2003

  
.....  
Der Bürgermeister

Maßstab

M 1:1000

AUF DIE VORSCHRIFT DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE  
GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE  
BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN  
VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON  
VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES  
DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE  
BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER  
FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES  
DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + §  
215 BAUGB).

# DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN

G E - Hofäcker

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 28.03.2003



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer  
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG, TEL. 08586/2051 - 2052

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. ANLASS

Der Bebauungsplan GE - Hofäcker wurde dem Landratsamt Passau seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 24.06.1983 Rechtskraft.

## 2. ÄNDERUNGEN

Bei Parzelle 4 sollen die Baugrenzen so erweitert werden, daß ein weiteres Nebengebäude noch errichtet werden kann.

## 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

### **3.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt**

Mittels Deckblatt Nr. 2 sollen die Baugrenzen bei Parzelle 4 erweitert werden.

Es ist eine **zusätzliche Versiegelung** zu erwarten.

Durch die zusätzliche Versiegelung müssen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

### **3.2 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 2 für den Bebauungsplan „**GE – Hofäcker**“

### **3.3 Maß der baulichen Erweiterung:**

Gesamtfläche der Neuversiegelung:      225 m<sup>2</sup>

### **3.4 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Im Zuge des Deckblatts Nr. 2 wird insgesamt eine Neuversiegelung von 225 m<sup>2</sup>. Fläche geschaffen. Diese Neuversiegelungsfläche hat eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Es handelt sich augenblicklich um eine Lagerfläche für den bestehenden Gartenbaubetrieb = Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II )  
Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.  
Das neue Gebäude wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um keine Quellenschutzgebiete.

Durch dieses Deckblatt Nr. 2 werden weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente berührt.

Bei der Planung dieses Deckblattes wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### **3.5 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Der erforderliche Kompensationsaufwand wird auf dem eigenen Grundstück der Parzelle 4 erbracht.

### **3.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Wie vorher dargestellt handelt es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung, also der Kategorie II.

Es handelt sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs – bzw. Nutzungsgrad) für die neue Versiegelungsfläche.

Insgesamt handelt es sich um 225 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche.

Kompensationsfaktor : 0,40

Ausgleichsfläche : 225,00 m<sup>2</sup> x 0,40 = 90,00 m<sup>2</sup>

**Aufgerundete Ausgleichsfläche : 95,00 m<sup>2</sup>**

### **3.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen**

Ein Ausgleich auf dem eigenem Grundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung.

Pflanzen von Bäumen als sinnvolle Ergänzung zu den bereits bestehenden Bäumen sowie Erstellung einer Wildsträucherpflanzung erscheint sinnvoll .

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus :

- pflanzen von Wildsträuchern und
- Bäumen (wie bereits vorhanden auf Flurnr. 1125 Parzelle 4)als Verstärkung der bereits bestehenden Pflanzung.

35,00 lfm x 3,00 m

= 105,00

Ausgleichsfläche : 105 m<sup>2</sup>

<b>Erforderlicher Kompensationsbedarf &lt; Vorhandener Kompensationsbedarf</b> 95,00 m <sup>2</sup> < 105,00 m <sup>2</sup>
--

Der geforderte Kompensationsbedarf wird also auf dem eigenen Grundstück erbracht.

#### **4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG** **MITTELS DECKBLATT NR. 2**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Die planlichen und textlichen Festsetzungen werden bei diesem Deckblatt nicht verändert.

## **H I N W E I S**

### **Fallbereich Wald**

Die neu ausgewiesene Baufläche ist im Fallbereich des Waldes auf Flurnummer 1027. Die künftige Bebauung liegt damit im Fallbereich. Das Schadensrisiko durch umstürzende Bäume wird zwar als gering eingestuft, trotzdem sollen bei der Einzelbaugenehmigung Dachverstärkungen und/oder Haftungsverzichtserklärung abgegeben werden.

Architekturbüro Bauer

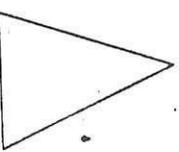
Stadt Hauzenberg



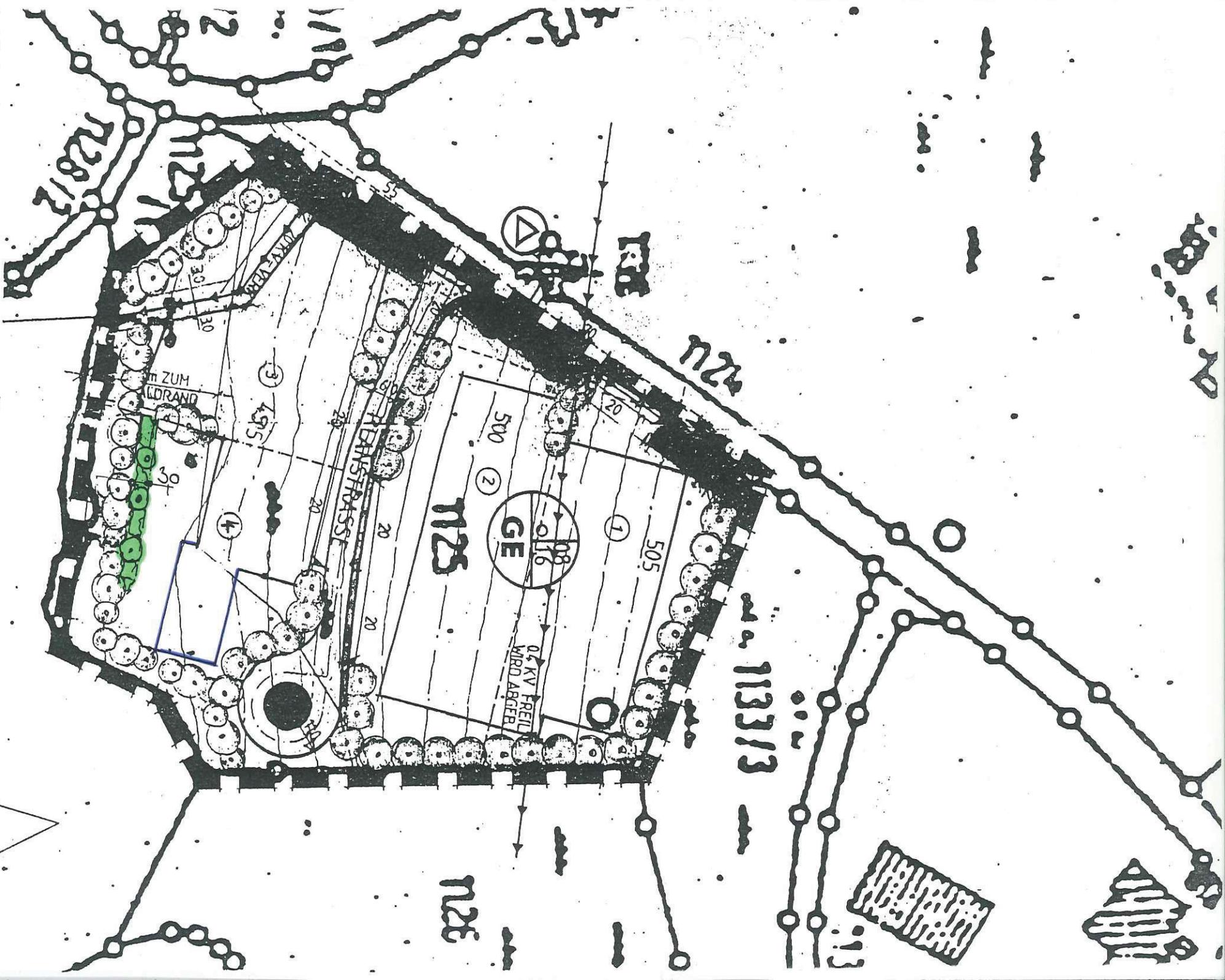
.....  
Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt

.....  
Bernd Zechmann  
1. Bürgermeister

LAGEPLAN M 1 : 1000



N



1125

1124

113313

1126

GE  
118  
116

ZUM  
UDRAND

500

505

(2)

(1)

(3)

(4)

515

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

20

</