

10

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG  
ZUM DECKBLATT NR. 1  
DES BEBAUUNGSPLANES  
„HÖPFLBERG“

GEMEINDE : BREITENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Aufgestellt:  
Hauzenberg, 10. April 1997

  
ARCH.BÜRO FESSL, TELLO U. PARTNER  
KUSSERSTR. 29 - 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2055-56; FAX 08586/2057

1. Anlaß

Der Bebauungsplan „Höpfberg“ ist bereits fertig erstellt und rechtskräftig. Laut Gemeinderatsbeschluß vom 20.03.1997 soll der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 1 erweitert werden.

Durch diese Erweiterung werden die Grundzüge der Planung berührt, und eine öffentliche Auslegung der Tektur erforderlich.

2. Änderung

a) Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Höpfberg“ soll eine Teilfläche mit ca. 10.340 m<sup>2</sup> des Grundstückes mit der Flur Nr. 273, welche bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird, neu in den Bebauungsplan aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der erweiterte Bereich ist ein Teil der bisher als BA II ausgewiesenen Planung. Der westliche Teil des Grundstückes mit der Flur Nr. 273 bleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert von dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Ebenso gelten sinngemäß sämtliche sonstigen Festsetzungen des bereits vorhandenen Bebauungsplanes „Höpfberg“.

Die im derzeit gültigen Bebauungsplan „Höpfberg“ ausgewiesene Planstraße auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 273 entfällt. Statt dessen soll nun ein Fußweg mit 3,50 m Breite entstehen.

Durch die Erweiterung und den Wegfall der Planstraße ist es erforderlich, die Grundstücke in diesem Bereich neu zu teilen. Die Baugrenzen werden ebenfalls neu angepaßt.

b) Die im derzeit gültigen Bebauungsplan „Höpfberg“ ausgewiesene oberirdische 20kV-Elektroleitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und statt dessen ein Elektro-Erdkabel verlegt. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert und dem Bestand angepaßt.


Desweiteren wurde zwischenzeitlich bereits die Kanalisation für dieses Gebiet erstellt, welche in den Bebauungsplan aufgenommen wird.


Durch den Wegfall der oberirdischen Elektroleitung können die Baugrenzen auf den Flur Nrn. 282/2, 282/3 und 282/7 erweitert werden.

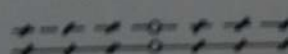
Desweiteren ist es durch den Wegfall der oberirdischen Elektroleitung möglich, die Grundstücke im nördlich des Dorfgangers liegenden Bereich neu zu teilen. Entgegen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Höpfberg“ werden bei zwei dieser Parzellen die Firstrichtungen um 90° gedreht. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden entsprechend erweitert.

c) Die neu geplante Straße mit Dorfganger wurde zwischenzeitlich bereits erstellt. Diese Straße und der Dorfganger werden den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt.

3. Ergänzungen zur Zeichenerklärung

 Bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

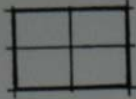
 bestehendes Elektro-Erdkabel

 bestehende Kanalisation (im Trennsystem) mit Schächten

4. Ergänzungen und Änderungen zu den textlichen Festsetzungen

Zu 0.3 Firstrichtungen

0.3.2.



Firstrichtung ist frei wählbar bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden

Zu 0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.2. Die maximal zulässige Wandhöhe bei Grenzgaragen beträgt an der Einfahrtsseite 3,00 m, ansonsten sind bei Hanglagen größere Wandhöhen zulässig, auch wenn dadurch die Abstandsflächen nach der BayBO nicht eingehalten werden.

0.5.8. Der Stellplatz vor den Garagen der westlichen vier Parzellen an der Schulstraße wird auf 3,00 m verkürzt und die Baugrenzen werden entsprechend geändert. Ferner wird festgesetzt, daß die Garagen mit Erde zu überdecken sind (Ausnahme die erste Parzelle im Ortsanschluß).

Zu 0.10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

0.10.9. Bei den jeweiligen Baugrundstücken sind Regenwasserzisternen (ca. 3 - 5 m<sup>3</sup> Nutzvolumen), z.B. zum Zweck der Gartenbewässerung und Toilettenspülung, einzubauen.

0.10.10. Bei selten benutzten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten sowie bei Fuß- und Radwegen sind durchlässig gestaltete Oberflächen, wie z.B. humus- oder rasenverfugte Pflastergittersteine, Schotter-, Rasen- und Betonverbundpflaster, einzubauen.

5. Beschluß

Laut Gemeinderatsbeschluß vom 05. Feb. 1998 wird diese Tektur genehmigt und einer Bebaubarkeit zugestimmt.

Breitenberg, den 18. MRZ. 1998

Gemeinde ~~Selsweg~~

**Rühl**

**1. Bürgermeister**



# BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

ZUM DECKBLATT NR. 1

DES BEBAUUNGSPLANES

„HÖPFLBERG“

GEMEINDE : BREITENBERG

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Aufgestellt:

Hauzenberg, 10. April 1997



ARCH.BÜRO FESSL, TELLO U. PARTNER  
KUSSERSTR. 29 - 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2055-56; FAX 08586/2057




1. Anlaß


Der Bebauungsplan „Höpfberg“ ist bereits fertig erstellt und rechtskräftig. Laut Gemeinderatsbeschuß vom 20.03.1997 soll der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 1 erweitert werden. Durch diese Erweiterung werden die Grundzüge der Planung berührt, und eine öffentliche Auslegung der Tektur erforderlich.

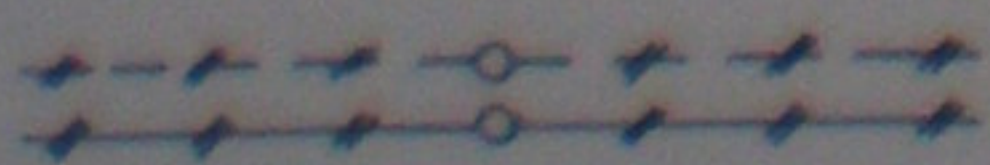
2. Änderung

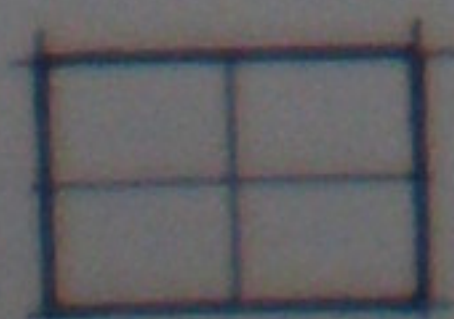
- a) Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Höpfberg“ soll eine Teilfläche mit ca. 10.340 m<sup>2</sup> des Grundstückes mit der Flur Nr. 273, welche bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt wird, neu in den Bebauungsplan aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Der erweiterte Bereich ist ein Teil der bisher als BA II ausgewiesenen Planung. Der westliche Teil des Grundstückes mit der Flur Nr. 273 bleibt als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden unverändert von dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Ebenso gelten sinngemäß sämtliche sonstigen Festsetzungen des bereits vorhandenen Bebauungsplanes „Höpfberg“. Die im derzeit gültigen Bebauungsplan „Höpfberg“ ausgewiesene Planstraße auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 273 entfällt. Statt dessen soll nun ein Fußweg mit 3,50 m Breite entstehen. Durch die Erweiterung und den Wegfall der Planstraße ist es erforderlich, die Grundstücke in diesem Bereich neu zu teilen. Die Baugrenzen werden ebenfalls neu angepaßt.
- b) Die im derzeit gültigen Bebauungsplan „Höpfberg“ ausgewiesene oberirdische 20kV-Elektrleitung wurde zwischenzeitlich abgebaut und statt dessen ein Elektro-Erdkabel verlegt. Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert und dem Bestand angepaßt. Desweiteren wurde zwischenzeitlich bereits die Kanalisation für dieses Gebiet erstellt, welche in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Durch den Wegfall der oberirdischen Elektrleitung können die Baugrenzen auf den Flur Nrn. 282/2, 282/3 und 282/7 erweitert werden. Desweiteren ist es durch den Wegfall der oberirdischen Elektrleitung möglich, die Grundstücke im nördlich des Dorfangers liegenden Bereich neu zu teilen. Entgegen des bisher gültigen Bebauungsplanes „Höpfberg“ werden bei zwei dieser Parzellen die Firstrichtungen um 90° gedreht. Die Baugrenzen in diesem Bereich werden entsprechend erweitert.
- c) Die neu geplante Straße mit Dorfanger wurde zwischenzeitlich bereits erstellt. Diese Straße und der Dorfanger werden den tatsächlichen Gegebenheiten angepaßt.

3. Ergänzungen zur Zeichenerklärung

 Bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 bestehendes Elektro-Erdkabel

 bestehende Kanalisation (im Trennsystem) mit Schächten



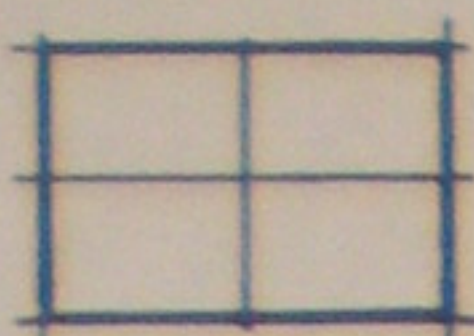
Firstrichtung ist frei wählbar bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden



#### 4. Ergänzungen und Änderungen zu den textlichen Festsetzungen

##### Zu 0.3 Firstrichtungen

0.3.2.



Firstrichtung ist frei wählbar bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden

##### Zu 0.5. Garagen und Nebengebäude

0.5.2. Die maximal zulässige Wandhöhe bei Grenzgaragen beträgt an der Einfahrtsseite 3,00 m, ansonsten sind bei Hanglagen größere Wandhöhen zulässig, auch wenn dadurch die Abstandsflächen nach der BayBO nicht eingehalten werden.

0.5.8. Der Stellplatz vor den Garagen der westlichen vier Parzellen an der Schulstraße wird auf 3,00 m verkürzt und die Baugrenzen werden entsprechend geändert. Ferner wird festgesetzt, daß die Garagen mit Erde zu überdecken sind (Ausnahme die erste Parzelle im Ortsanschluß).

##### Zu 0.10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

0.10.9. Bei den jeweiligen Baugrundstücken sind Regenwasserzisternen (ca. 3 - 5 m<sup>3</sup> Nutzvolumen), z.B. zum Zweck der Gartenbewässerung und Toilettenspülung, einzubauen.

0.10.10. Bei selten benutzten Parkplätzen, Stellplätzen und Grundstückszufahrten sowie bei Fuß- und Radwegen sind durchlässig gestaltete Oberflächen, wie z.B. humus- oder rasenverfugte Pflastergittersteine, Schotter-, Rasen- und Betonverbundpflaster, einzubauen.

#### 5. Beschluß

Laut Gemeinderatsbeschluß vom 05. FEB. 1998 wird diese Tektur genehmigt und einer Bebaubarkeit zugestimmt.

Breitenberg, den 10. MRZ. 1998

Gemeinde ~~Salzweg~~

Rührl

1. Bürgermeister