

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ D U S C H L B E R G “

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

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich Flur-Nr. 397/2,
Gemarkung Hauzenberg

Aufstellungs-/Änderungsbeschuß 13.12.2004
Bürger- und Trägerbeteiligung vom 11.07.2005 bis 12.08.2005
Satzungsbeschuß 22.08.2005

Hauzenberg

30. AUG. 2005


.....
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. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ DUSCHLBERG “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT
ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 06.05.2005
Endausfertigung, den 23.08.2005


ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772
e-mail: architekturbaerobauer@gmx.de



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „DUSCHLBERG“ wurde gemäß § 11 BauGB genehmigt.
Der Genehmigung liegt das Schreiben vom 27.03.1982 Nr. 50 Bb 484 des Landratsamtes Passau zugrunde.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Auf Flur-Nr. 397/2 sollen 2 Garagen – integriert in das Gelände mit Grasdach – sowie 4 weitere Garagen – als Schrägdach mit Blechbahnendeckung – errichtet werden.
- 2.2 Aus der bisherigen Grünfläche wird eine bebaute Fläche.
- 2.3 Der gesamte Bereich der Straße „Bergweg“ wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Mittels Deckblatt Nr. 4 soll ein Baufeld für 6 Garagen ausgewiesen werden.

Dadurch entsteht eine Versiegelung zu erwarten.
Durch die neue Versiegelung müssen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

3.2 Planungsvoraussetzungen:

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 4 für den Bebauungsplan „Duschlberg“ mit integrierten Grünordnungsplan.

3.3 Maß der baulichen Erweiterung:

Gesamtfläche der Neuversiegelung, durch das neue Baufeld: 199,34 m²

3.4 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge des Deckblattes Nr. 4 wird insgesamt eine Neuversiegelung von 199,34 m² Fläche geschaffen.

Diese Neuversiegelungsfläche hat eine **mittlere Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Es handelt sich hierbei um extensives Grünland = Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II).

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die neuen Gebäude werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um keine Quellschutzgebiete.

Durch dieses Deckblatt Nr. 4 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 städtischen Grundstücken (= Ökokonto) erbracht.

3.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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

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

Insgesamt handelt es sich um 199,34 m² **Versiegelungsfläche**.

$$199,34 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ (Höchstwert)} = 159,47 \text{ m}^2$$

2. Ein Teil der Garagen erhält wegen der Hanglage ein Grasdach.
Diese Fläche kann teilweise von der Versiegelungsfläche **abgezogen** werden.

64,00 m ² x 0,30 (Differenzwert)	=	19,20 m ² -----
Ausgleichsfläche gesamt		140,27 m² =====

3.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

- Die Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 397/2 kann nicht erbracht werden.
Deshalb müssen diese Flächen aus dem städtischen Ökokonto erbracht werden.

- Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.
Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid vom 10.08.2004, Az: 51-01, die Waldflächen Flur-Nr. 1971, 1328, 1338, 1339, 1340 und 1341, jeweils Gemarkung Germannsdorf, zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt.
In diesem Bescheid wird für die Flur-Nummern 1338, 1339, 1340 und 1341 mit einer Gesamtfläche von 6,6980 ha ein Anerkennungsfaktor von 1,2 festgelegt.
Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung erfolgt hier auf dem Grundstück Flur-Nr. 1341.
Auf den Bescheid der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau vom 10.08.2004 „Ökokonto der Stadt Hauzenberg, naturschutzfachliche Beurteilung“, und die darin festgehaltenen Maßnahmen und Möglichkeiten wird ausdrücklich verwiesen.

Aus dem Gesamtareal der o.g. Flur-Nummern wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche abgebucht:

Notwendige Ausgleichsfläche laut Punkt 3.5	= 140,27 m ²
Gewählter Kompensationsbedarf	= 150,00 m ²
Anerkennungsfaktor	= 1,2

Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:

150,00 m² / 1,2 (siehe dazu auch beiliegende Lagepläne)	125,00 m²
--	-----------------------------

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

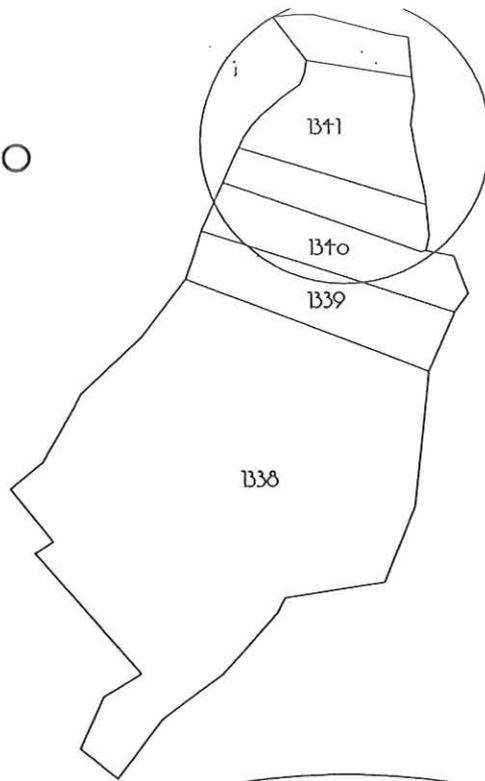
Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf	<	vorhandener Kompensationsbedarf
140,27 m²	<	150,00 m²

4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
MITTELS DECKBLATT NR. 4

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

M 1 : 5000

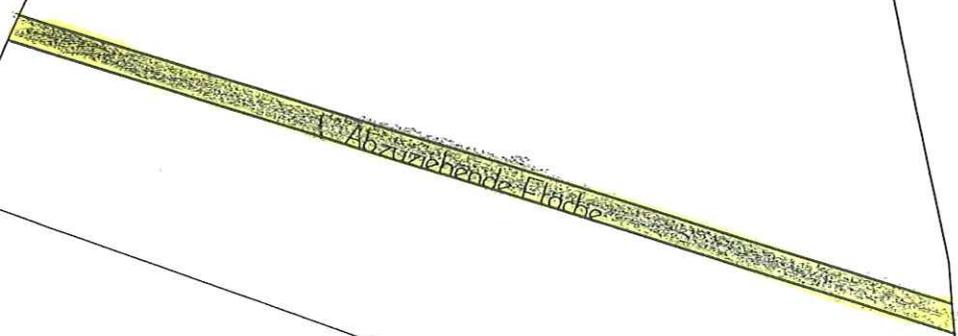


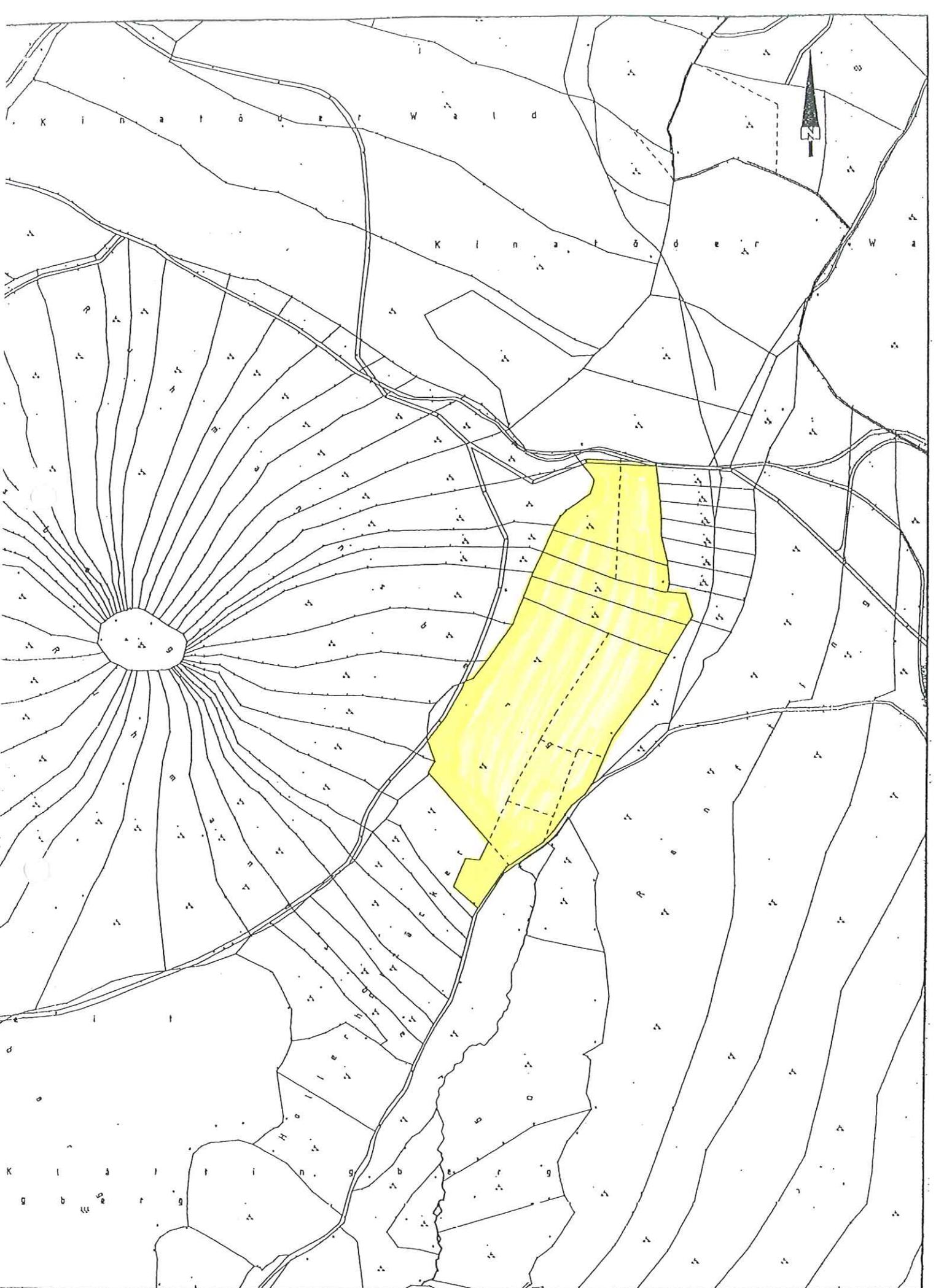
1341

Bereits abgebuchte Fläche
= 9290,02m²

M 1 : 1000

1340





FLÄCHEN FÜR ÖKOKONTO-STADTHAUZENBERG

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN

„ D U S C H L B E R G “

0.4 Garagen und Nebengebäude

0.4.2 Ausnahmsweise dürfen auf Flur-Nr. 397/2, Gemarkung Hauzenberg, 2 Garagen mit Flachdach als Grasdach ausgebildet werden.

Desweiteren dürfen 4 Garagen mit flachem Satteldach – Blecheindeckung – ausgebildet werden.

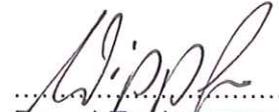
Dachneigung: 7 – 10°

Architekturbüro Bauer

Stadt Hauzenberg



Ludwig A. Bauer
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts. Ing.



~~Bernd Zechmann~~
~~1. Bürgermeister~~

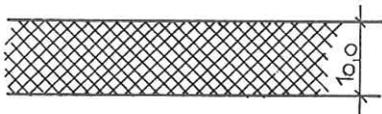
Wipplinger, 2. Bürgermeister

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN

„ D U S C H L B E R G “



alte Geltungsbereichsgrenze



anbaufreie Zone von 10,0 m Breite

FD

Flachdach als Grasdach

SD

Garage mit flachem Satteldach