



# DECKBLATT NR. 7

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA GARTENWEG“

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

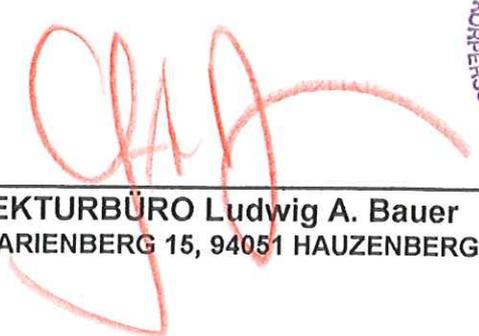
HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 18.03.2002  
geändert: den 08.03.2002



---

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

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. ANLASS

Der Bebauungsplan „WA GARTENWEG“ wurde dem Landratsamt Passau seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 09.04.1985 Rechtskraft.

## 2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Auf Grund des Verlaufes des städtischen Abwasserkanales ist eine Bebauung innerhalb der vom Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen nicht möglich. Deshalb sollen die Baugrenzen geändert werden, damit eine sinnvolle Bebauung möglich ist.
- 2.2 Der Bebauungsplan erlaubt unter Ziffer 0.7.1 die Bauweise Erdgeschoss + Dachgeschoss mit einem Kniestock von maximal 1,00 m. Desweiteren ist unter Ziffer 0.7.1 auch eine zweigeschossige Bauweise mit einer Wandhöhe von 6,0 m erlaubt.  
Damit eine bessere Raumausnutzung des Dachgeschosses stattfinden kann, soll der Kniestock auf 1,40 m erhöht werden. Die Höhe des Kniestockes wird gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.
- 2.3 Der Bebauungsplan schreibt unter Ziffer 0.6.1 die Firstrichtung zwingend vor. Nachdem nun die Baugrenzen geändert werden und sich damit die Positionierung des Gebäudes erheblich ändert, soll diese planliche und textliche Festsetzung aufgehoben werden.

## 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Mittels Deckblatt Nr. 7 soll die Baugrenze verändert, der Kniestock erhöht und die Firstrichtung nicht mehr zwingend festgeschrieben werden.

Eine **zusätzliche Versiegelung** ist nicht zu erwarten, da die Größe von Gebäude und Zufahrt nicht verändert wird; diese werden lediglich von der Südostseite des Grundstückes auf die Nordwestseite verlegt.

### **3.2 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN**

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 7 für „WA Gartenweg“.

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

Gesamtfläche der Neuversiegelung: 0,00 m<sup>2</sup>

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

Im Zuge des Deckblatts Nr. 7 wird keine neuversiegelte Fläche geschaffen.

Die neue Zufahrts- und Gebäudesitzation wird nicht in das Grundwasser eindringen. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet.

Augenblicklich stellt sich die Parzelle 14 als intensiv bewirtschaftete Grünflächen dar.

Durch dieses Deckblatt Nr. 7 werden weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente berührt.

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

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten; eine Kompensation ist nicht erforderlich.

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

Es sind keine Ausgleichsfläche erforderlich.

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

nicht erforderlich

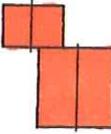
## **4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 7**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

**ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUM RECHTSVERBINDLICHEN  
BEBAUUNGSPLAN**

**„WA GARTENWEG“**

**1. Planliche Festsetzungen**

1.1  freie Wahl der Firstrichtung

**2. Textliche Festsetzungen**

**2.1 Gestaltung der baulichen Anlage**

**2.1.1 Kniestock**

Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Kellergeschoss (nicht sichtbar)

Kniestock: zulässig bis max. 1,40 m von OK. Rohdecke bis  
OK. Fußpfette

**2.2 Firstrichtung**

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Architekturbüro Bauer

Stadt Hauzenberg

gez.  
Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt



gez.  
Zechmann  
1. Bürgermeister

