

# DECKBLATT NR 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN:

„**OBERKÜMMERING**“

STADT:

**HAUZENBERG**

LANDKREIS:

**PASSAU**

## VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 1 VOM 28.10.2002 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM ~~21.11.2002~~ 22.12.2002 BIS 22.12.2002..... IM RATHAUS HAUZENBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DIE STADT HAUZENBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM 20.01.2003 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 19.02.2003 ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT NR. 1 MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTZEITEN IM RATHAUS DER STADT HAUZENBERG (BAUAMT) ZU JEDERMANNNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN, UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.  
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT ( § 10 ABS. 3 BAUGB).

AUF DIE VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG SOWIE DIE RECHTSFOLGEN DES § 215 ABS. 1 BAUGB WIRD HINGEWIESEN.  
UNBEACHTLICH WERDEN DEMNACH:

1. EINE VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND
2. MÄNGEL DER ABWÄGUNG,

WENN SIE NICHT, IN FÄLLEN DER NUMMER 1 INNERHALB EINES JAHRES, IN FÄLLEN DER NUMMER 2 INNERHALB VON SIEBEN JAHREN, SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHRIFTLICH GEGENÜBER DER STADT HAUZENBERG GELTEND GEMACHT WORDEN SIND; DER SACHVERHALT, DER DIE VERLETZUNG ODER DEN MANGEL BEGRÜNDEN SOLL, IST DARZULEGEN.

AUSSERDEM WIRD AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2 SOWIE ABS. 4 BAUGB HINGEWIESEN. DANACH ERLÖSCHEN ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR NACH §§ 39 BIS 42 BAUGB EINGETRETENE VERMÖGENSNACHTEILE, WENN NICHT INNERHALB VON DREI JAHREN NACH ABLAUF DES KALENDERJAHRES, IN DEM DIE VERMÖGENSNACHTEILE EINGETRETEN SIND, DIE FÄLLIGKEIT DES ANSPRUCHES HERBEIGEFÜHRT WIRD.

HAUZENBERG, 20. Feb. 2003

  
\_\_\_\_\_  
DER BÜRGERMEISTER

ENTWURF: 28.10.2002  
ENDAUSFERTIGUNG: 27.01.2003

  
\_\_\_\_\_  
ARCHITEKTURBÜRO, FESSL + PARTNER  
KUSSERSTRASSE 29 - 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586 / 2055 + 2056; FAX 08586 / 2057  
E-MAIL: fessl-partner@t-online.de

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

ZUM DECKBLATT NR. 1

DES BEBAUUNGSPLANES

„**OBERKÜMMERING**“

STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Datum Entwurf : 28.10.2002

Datum Endausfertigung : 27.01.2003



ARCHITEKTURBÜRO FESSL + PARTNER  
KUSSERSTRASSE 29 - 94051 HAUZENBERG  
TEL.: 08586 / 2055 + 2056; FAX: 08586 / 2057  
E-Mail: fessl-partner@t-online.de

# Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „Oberkümmering“

---

## 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Oberkümmering“ wurde in den Jahren 1987 – 1991 erstellt und ist seit Juni 1993 rechtskräftig.

Bei der Ausweisung der Gewerbeflächen war seinerzeit noch nicht bekannt, ob ein großer Gewerbebetrieb, oder mehrere kleinere Gewerbebetriebe sich hier ansiedeln werden.

Da die Zufahrtsbereiche zu den Grundstücken im Gewerbebereich sehr von der Art der Betriebe und vom Betriebsablauf abhängen, wurden seinerzeit keine Einzelzufahrten ausgewiesen.

Zwischenzeitlich wurden etliche Grundstücke bereits bebaut und das Gesamt-Gewerbegrundstück wurde entsprechend der sich hier angesiedelten Betriebe parzelliert.

Die Zufahrten wurden entsprechend den Notwendigkeiten der bestehenden Betriebe bereits erstellt.

Es ist deswegen, aus Gründen der Erschließungskostenberechnung, notwendig, die Zufahrten der bereits bestehenden Betriebe nach dem tatsächlichen Bestand zu übernehmen und bezüglich der noch nicht verkauften Flächen eine Regelung zu treffen.

Des Weiteren hat sich bei der Aufteilung der Flächen und der Grundstückssituation ein Grünstreifen ergeben, welcher im Bereich nördlich und östlich der bereits bestehenden Straße zwischen den bereits bebauten Grundstücken von Nord nach Süd verläuft. Dieser Grünstreifen ist als öffentliche Grünfläche neu aufzunehmen.

Der zwischenzeitlich erstellte exakte Straßenverlauf ist ebenso im Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes darzustellen wie die exakten Grundstücksvermessungsgrenzen nach der amtlichen Vermessung.

## 2. Beschreibung der Änderungen

- a) Der exakte Straßenverlauf ist aufgenommen.
- b) Die zwischenzeitlich erfolgte Parzellierung ist dargestellt.
- c) Der neue Grünstreifen von Nord nach Süd verlaufend ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden.
- d) Die vorhandenen Grundstückszufahrten sind dargestellt.
- e) Für die noch nicht bebauten Grundstücke ist die Zufahrtssituation festgelegt.
- f) Die bisher als „Öffentliche Grünfläche im Verkehrsbereich“ dargestellte Fläche ist als straßenbegleitender Grünstreifen auszuweisen.
- g) Die Baugrenzen sind insb. im Bereich des neuen öffentlichen Grünstreifens entsprechend angepasst worden.



## **Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes „Oberkümmering“**

---

### **3. Ergänzung zu Textlichen Festsetzungen**

- a) Der neue Grünzug von Nord nach Süd verlaufend ist entsprechend den Auflagen des Bebauungsplanes „Oberkümmering“ zu bepflanzen
- b) Für die noch nicht bebauten Grundstücke sind die Zufahrten zur neuen Straße (Flachsweg) mit einer Breite von max. 7 m im Bereich der festgelegten Zufahrtsmöglichkeiten zulässig. Pro Grundstück ist jeweils eine Zufahrt zulässig. Dabei sind diese Zufahrten zwischen den bestehenden straßenbegleitenden Bäumen anzuordnen.
- c) Ansonsten gelten die Auflagen für den Bebauungsplan „Oberkümmering“ uneingeschränkt für das gesamte Gebiet.

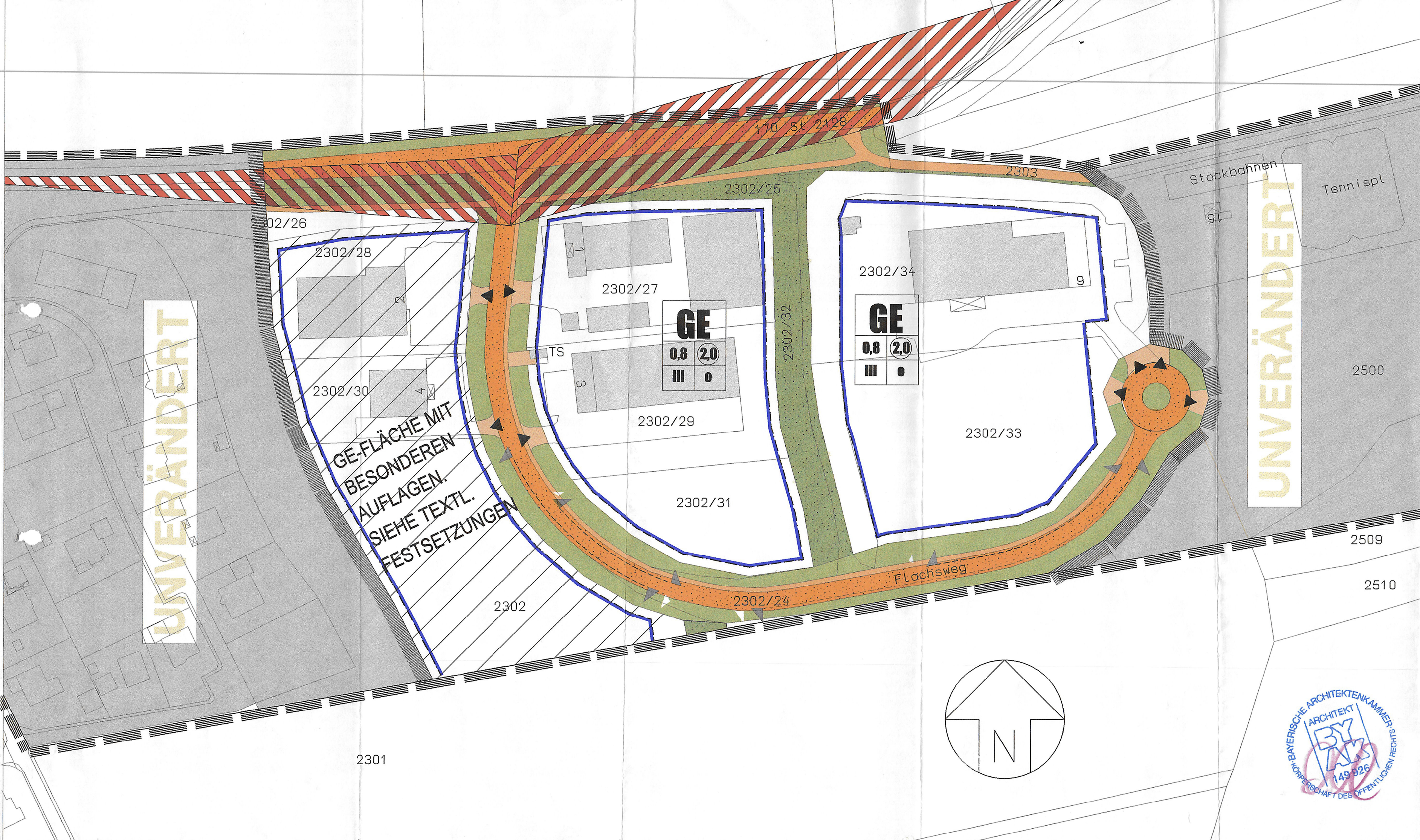
### **4. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan**

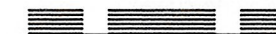





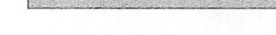





Da bei der Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Baumöglichkeiten oder zusätzliche versiegelte Flächen entstehen sind keine naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen zu schaffen.

Gegenteilig stellt sich durch die Schaffung eines neuen öffentlichen Grünzuges und durch die Verkleinerung der Baugrenzen ein naturschutzfachlich positiver Effekt gegenüber der ursprünglichen Planung dar.

Datum Entwurf: 28.10.2002





-  Bestehender Geltungsbereich
-  Grenze des Änderungsbereiches für dieses Deckblatt
-  Grundstückseinfahrt
-  Einfahrtsbereich
-  Baugrenzen
-  Unveränderter Bereich des Bebauungsplanes
-  Best. Gebäude
-  Best. Straße (Flachsweg)
-  Zufahrtsbefestigung
-  Fußweg/Bürgersteig
-  Neuer Öffentlicher Grünzug
-  Best. verkehrsbegleitender Grünstreifen

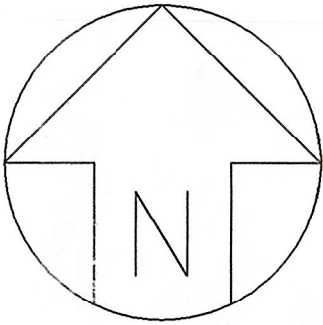
UNVERÄNDERT

UNVERÄNDERT

GE-FLÄCHE MIT  
BESONDEREN  
AUFLAGEN.  
SIEHE TEXTL.  
FESTSETZUNGEN

**GE**  
0,8 2,0  
III 0

**GE**  
0,8 2,0  
III 0



**M 1/1000**

**DECKBLATT NR. 1**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Oberkümmering"**

Datum Entwurf: 28.10.2002