

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

ZUM DECKBLATT NR. 7

DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANES

RÖHRENWIESEN

STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Aufgestellt : 27.11.2002



Architekturbüro Feßl & Partner
Kusserstraße 29 94051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055 - 56; Fax 08586 / 2057

Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 7 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Röhrenwiesen

1. Anlass

Der Bebauungsplan Röhrenwiesen wurde im Jahre 1980 erstellt und ist seit Mai 1981 rechtskräftig.

Es wurden bisher 6 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Mit Deckblatt Nr. 7 soll durch die Bauabsicht des Grundstücksbesitzers der Flur Nr. 1643 eine Teilfläche aus dieser Flurnummer in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

2. Änderung Geltungsbereich

a) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird um eine Teilfläche mit ca. 2762 m² aus der Flur Nr. 1643 erweitert.

3. Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Für die erweiterte WA - Fläche zum Bebauungsplan (Teilfläche der Flur Nr. 1643) wird folgendes festgesetzt:

b) Die Grundflächenzahl GRZ für die beiden erweiterten Grundstücke wird auf 0,3 festgesetzt.

Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

c) Die Geschossflächenzahl für die erweiterten Grundstücke wird auf 0,6 festgesetzt.

Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

d) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Eine Oberflächenversiegelung ist unzulässig.

e) Zaunsockel sind unzulässig.

f) Max. zulässige Kniestockhöhe:

Talseits = 0,50 m von OKFFB bis OK Pfette

Bergseits = 0,80 m von OKFFB bis OK Pfette

g) Max. zulässige Wandhöhen:

Talseits = 6,40 m

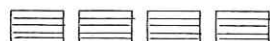
Bergseits = 4,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

h) Firstrichtung ist frei wählbar, jedoch muss das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite mind. 1,2 : 1 betragen.

i) Ansonsten gelten die textlichen und planlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Röhrenwiesen.

4. Ergänzung zur Zeichenerklärung



Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Neue, erweiterte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Straßenbereich welcher erst bei der späteren Erweiterung ausgebaut wird

5. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Aufarbeitung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

E.0. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

ja

E.1. Vorhabenstyp

E.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

ja

E.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja

Begründung:

Die GRZ wurde mit max. 0,3 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt.

Gesamtgröße Erweiterung = ca. 2.762 m²

Baugrundstückgröße = ca. 2.464 m²

Grünstreifen = ca. 42 m²

Maximal mögliche versiegelte Fläche

2.464 x 0,30 = ca. 739 m²

Neue Straßenfläche = ca. 192 m²

Neuer Bürgersteig = ca. 64 m²

D.h. die maximal mögliche
versiegelte Fläche liegt bei = ca. 995 m²

In Prozent: $995 : 2762 = 0,36 = 36 \% < 40 \%$

Da mit Sicherheit anzunehmen ist dass die zulässige GRZ von 0,3 nicht ausgenutzt wird, ist die tatsächlich sich ergebende Versiegelung weit unter 36 %.

E.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

E.2.1 Im bebaubaren Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

ja

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen,
- werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:

Es handelt sich bei dem erweiterten Grundstück um eine reine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche. Erhaltenswerte Bepflanzungen sind nicht vorhanden.

E.2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. ja

Begründung:

Schützenswerte Anpflanzungen sind nicht vorhanden.
Tiergruppenschädigende Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.
Die Durchlässigkeit zur freien Landschaft ist gegeben.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan festgelegt.

E.3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. ja

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Deckblatt des Bebauungsplanes wird das Versiegelungsverbot für Wege, Zufahrten und Stellplätze festgelegt.
Die GRZ wird auf 0,3 begrenzt.

E.4. Schutzgut Wasser

E.4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja

Begründung:

Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.

E.4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja

E.4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen. ja

Begründung:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 64%.
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

E.5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. ja

Begründung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

E.6. Schutzgebiet Landschaftsbild

- | | |
|--|----|
| E.6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. | ja |
| E.6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutungsvolle Bereiche.
Begründung:
Die Erweiterung der beiden neuen Parzellen schließt direkt an das bereits bestehende Baugebiet Röhrenwiesen an. Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.) und maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen. | ja |
| E.6.3 Einbindung in die Landschaft
Begründung:
Die beiden neuen Gebäude fügen sich der umliegenden, bestehenden Bebauung nahtlos ein.
Eine spätere Erweiterung des Baugebietes ist möglich. | ja |

Aufgrund der textlichen und planlichen Festsetzungen und der vorgenannten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

6. Allgemein

Mit dem Grundstücksbesitzer der Flurnummer 1643 besteht Einvernehmen dass die nördlich gelegene Straße erst bei einer späteren Erweiterung komplett ausgebaut und erstellt wird.

Die genauen Grenzen des Erweiterungsbereiches wurden der digitalen Flurkarte der Stadt Hauzenberg übernommen.

Für nachrichtlich übernommene Angaben, Planungen und Bestandsaufnahmen kann keine Gewähr übernommen werden.

Aufgestellt : 27.11.2002

DECKBLATT NR. 7

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN : RÖHRENWIESEN
STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 7 VOM 27.11.2002 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 28.2.03 BIS 28.3.03 IM RATHAUS HAUZENBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DIE STADT HAUZENBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM 17.4.03 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 14.5.03 DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT NR. 7 MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTZEITEN IN DER STADT HAUZENBERG (RATHAUS) ZU JEDERMANN'S 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 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.

Stadt Hauzenberg

HAUZENBERG, 15. Mai 2003

DER BÜRGERMEISTER

Zechmann, 1. Bürgermeister

AUFGESTELLT : 27.11.2002

Architekturbüro F e ß l + P a r t n e r
Kusserstraße 29 CHAF 94051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055 - 56; Fax 08586 / 2057