

# DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN

**SO – Ferienanlage  
Rosenberger Penzenstadl**

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

## **ENDAUSFERTIGUNG**

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich      „Erweiterung des  
Geltungsbereiches nach Westen“

Aufstellungsbeschuß                            02.12.2002

Bürger- und Trägerbeteiligung            vom 08.01.2003 bis 21.02.2003

Satzungsbeschuß                                17.03.2003

Stadt Hauzenberg    23. April 2003



.....  
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

SO – FERIENANLAGE Rosenberger Penzenstadi

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 03.12.2002

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

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. ANLASS

Der Bebauungsplan SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl wurde dem Landratsamt Passau seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 01.10.1997 Rechtskraft.

## 2. ÄNDERUNGEN

- A) Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen.  
Der best. Weiher ist in Wirklichkeit weiter westlich situiert; somit sind die geplanten Gebäude, wie Wellness-Erlebnis-Saunahaus, Garagengebäude und Weinkeller auch westlicher.
- B) Außerdem wird das Baufeld für das Erlebnis-Saunahaus vergrößert.

## 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Mittels Deckblatt Nr. 4 soll das Baufeld für das Erlebnis-Saunahaus vergrößert werden.

Außerdem ist durch die Verschiebung nach Westen die Verkehrsfläche größer.

Es ist eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Durch die zusätzliche Versiegelung müssen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

### **3.2 Planungsvoraussetzungen:**

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 4 für den Bebauungsplan **SO – Ferienanlage Rosenberger, Penzenstadl** mit integrierten Grünordnungsplan.

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

Gesamtfläche des neue Baufeldes: 623,25 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche des bisherigen Baufeldes: 526,13 m<sup>2</sup>

Erweiterung des Baufeldes 

---

 97,12 m<sup>2</sup>

Durch die Verschiebung des Baufeldes nach Westen ist auch eine Neuversiegelung durch Verkehrsflächen vorhanden. 

---

 150,00 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Neuversiegelung 

---

 247,12 m<sup>2</sup>

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

Im Zuge des Deckblattes Nr. 4 wird insgesamt eine Neuversiegelung von 247,12 m<sup>2</sup> Fläche geschaffen.

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

Es handelt sich hierbei um Schotter-, Sand-, Erdreichflächen = Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I).

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 dem eigenen Grundstück erbracht.

### 3.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um ein Gebiet gereinger Bedeutung, also Kategorie I.

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

Insgesamt handelt es sich um **247,12 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche**.

<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>	<b>247,12 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------	-----------------------------

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

Ein Ausgleich auf dem eigenen Grundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung, Pflanzen von Verbindungsbäumen, Erstellen einer Wildsträucherpflanzung und ähnliches erscheint sinnvoll.

#### **Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:**

- Pflanzen von Wildsträuchern und heimischen Bäumen auf der Flurnummer 815 nördlich des Weihers in einer Breite von 5,00 m und einer Länge von 18,00 m.

$$14,00 \text{ m} \times 18,00 \text{ m} = 252,00 \text{ m}^2 \text{ Ausgleichsfläche}$$

#### **Gegenüberstellung:**

<b>erforderl. Kompensationsbedarf</b> < <b>vorhandener Kompensationsbedarf</b> <b>247,12 m<sup>2</sup></b> < <b>252,00 m<sup>2</sup></b>
---

Der geforderte Kompensationsbedarf wird auf dem eigenen Grundstück erbracht!

Diese wird im Lageplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die entsprechende Signatur („T-Linie“)“ gekennzeichnet und umgrenzt.

### **3.8 Grundbuchrechtliche Absicherung der Ausgleichsmaßnahme**

Mit Urkundennummer 211/2003 des Notars Thomas Grauel, Hauzenberg-Wegscheid wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6, Abs. 4 BayNatSchG zu Gunsten des Freistaates Bayern grundbuchrechtlich gesichert (Siehe Anlage).

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

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.



## 2. Textliche Festsetzungen

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlage (Erlebnis-Saunahaus)

2.1.1	Dachform:	Satteldach mit Pulldach-Anbauten
	Dachneigung:	25° - 30° Hauptdach 10° - 15° Pulldach-Anbauten
	Dachdeckung:	Tondachziegel naturrot für Hauptdach Kupferblech-Bahndendeckung für Pulldach-Anbauten
	Dachgauben:	nicht zulässig
	Zwerchgiebel:	nur zulässig bei Hauptgebäude, wenn diese bis OK. Gelände geführt werden. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,25 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
	Kniestock:	Zulässig bis 1,10 m gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette;
	Gebäudeform:	Längen-/Breitenverhältnis der Baukörper ent- sprechend dem Firstverlauf längsgerichtet: > 1,3 : 1
	Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche Hauptgebäude 5,00 m Anbauten 3,00 m

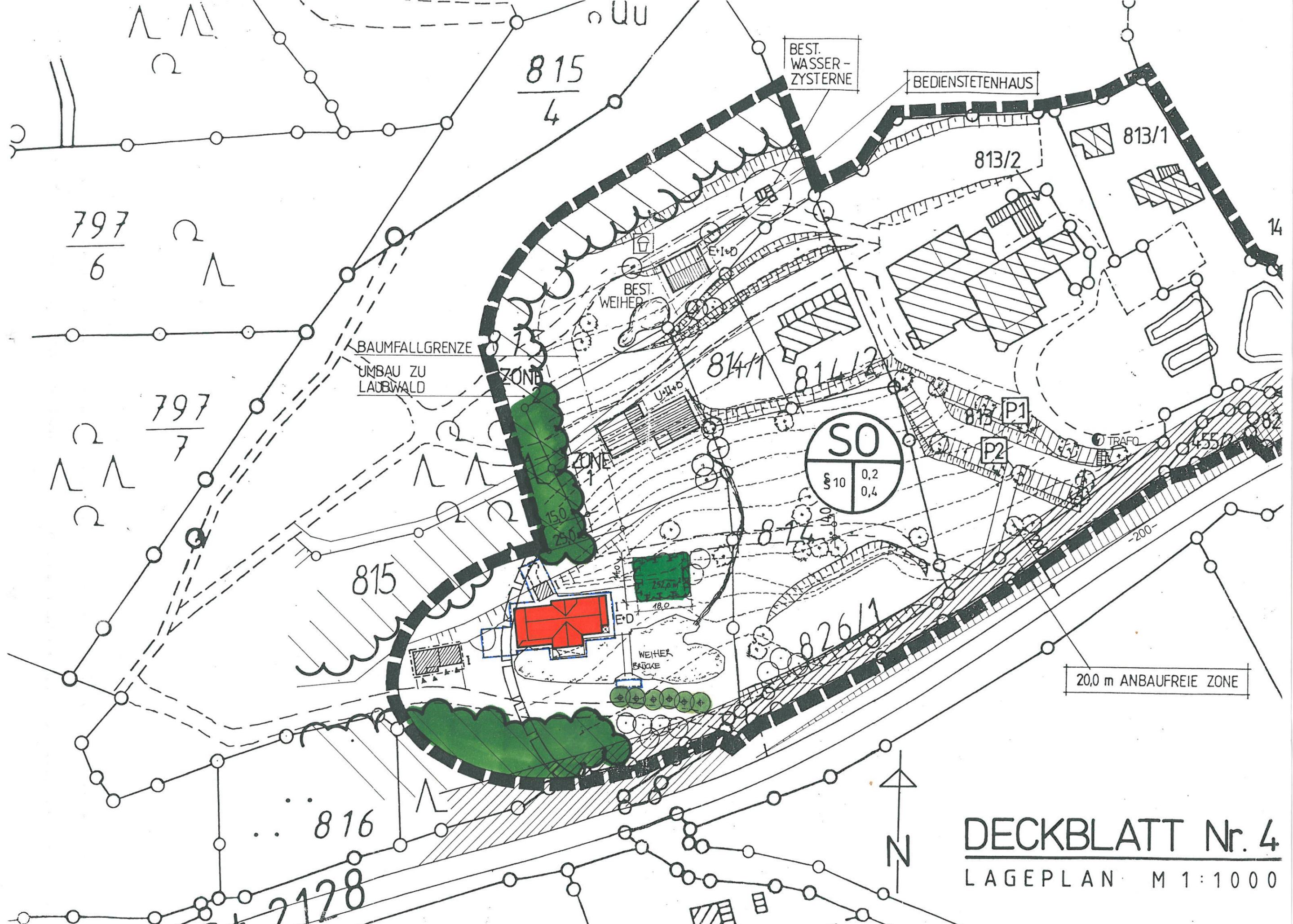
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Architekturbüro Bauer

Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt

Stadt Hauzenberg

Bernd Zechmann  
1. Bürgermeister



BEST.  
WASSER-  
ZYSTERNE

BEDIENSTETENHAUS

813/1

813/2

797  
6

815  
4

BEST.  
WEIHER

BAUMFALLGRENZE  
UMBAU ZU  
LAUBWALD

814/1

814/2

797  
7

SO  
§10  
0,2  
0,4

815

WEIHER  
SANDKE

20,0 m ANBAUFREIE ZONE



DECKBLATT Nr. 4  
LAGEPLAN M 1:1000

816

7128