

**DECKBLATT NR. 6**  
**ZUM BEBAUUNGSPLAN**

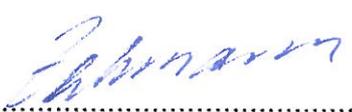
**„ S A U W E I H E R “**

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

**ENDAUSFERTIGUNG**

**Deckblatt Nr. 6 – Änderungsbereich Flur-Nr. 397/32 + 397/29 + 397/28 +  
397/25**

Aufstellungs-/Änderungsbeschuß	03.12.2001
1. Bürger- und Trägerbeteiligung	vom 21.11.2002 bis 23.12.2002
2. Bürger- und Trägerbeteiligung	vom 27.02.2003 bis 11.03.2003
3. Bürger- und Trägerbeteiligung	vom 25.07.2003 bis 11.08.2003

  
.....  
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. 6

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SAUWEIHER “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

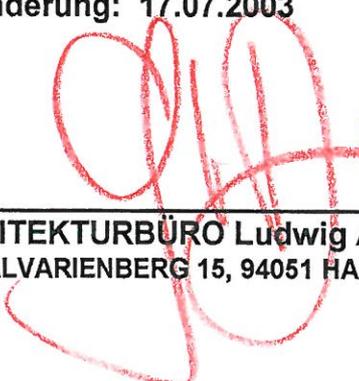
HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT  
ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN  
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
HINWEISE

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 09.10.2002

1. Änderung : 23.01.2003
2. Änderung : 10.04.2003
3. Änderung: 17.07.2003

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



# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. ANLASS

Der Bebauungsplan „SAUWEIHER“ wurde der Regierung von Niederbayern seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 16.06.1972 Rechtskraft.

## 2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Die im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen „Bepflanzung mit Wildsträuchern und vereinzelt Bäumen“ sollen bei den Flurnummern 397/32, 397/29, 397/28 und 397/25 größtenteils abgeholzt werden. Bei Flurnummer 397/32 soll ein 10,0 m breiter Sträuchersaum, bei Flurnummer 397/29, 397/28 und 397/25 je ein 13,0 m breiter Sträuchersaum erhalten bleiben.
- 2.2 Die Grundstückseigentümer der obengenannten Flurnummern wollen ein Wohngebäude mit Nebengebäude (Garage) errichten. Hierzu sind nun Baufelder auszuweisen und eine Erschließung (Verkehrsflächen) aufzuzeigen. Die Erschließung erfolgt über die Waldkirchener Straße (St 2132) bei km 20,500.
- 2.3 Eine fußläufige Verbindung vom neuem Baugebiet zur best. Böhmerwaldstrasse mit Bushaltestelle soll errichtet werden.

## 3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

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

Mittels Deckblatt Nr. 6 sollen 4 neue Baufelder auf den jeweiligen Grundstücken ausgewiesen werden.

Es ist eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

Durch die zusätzliche Versiegelung müssen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Ausserdem wird ein Bereich von „Gebiet mittlerer Bedeutung“ in „Gebiet geringer Bedeutung“, durch das Abholzen und später als Blumenwiese genutzt, umgewandelt. Auch hierfür müssen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

### **3.2 Planungsvoraussetzungen:**

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 6 für den Bebauungsplan „**Sauweiher**“ mit integrierten Grünordnungsplan.

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

Gesamtfläche der Neuversiegelung,  
durch die neuen Baufelder und den Verkehrsflächen: 1.471,60 m<sup>2</sup>

Fläche der Umwandlung von „Gebiet mittlerer Bedeutung“ in  
„Gebiet geringer Bedeutung“, durch das Abholzen: 2.156,55 m<sup>2</sup>

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

Im Zuge des Deckblattes Nr. 6 wird insgesamt eine Neuversiegelung von 1.471,60 m<sup>2</sup> Fläche und eine Umwandlung von 2.156,55 m<sup>2</sup> Fläche geschaffen.

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

Es handelt sich hierbei um artenreiches Grünland, Feldgehölz, Hecken (Baumbestand < 30 Jahre) = 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. 6 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 den benachbarten, elterlichen Grundstücken 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 **1.471,60 m<sup>2</sup> Versiegelungsfläche**.

$$1.471,60 \text{ m}^2 \times 0,80 \text{ (Höchstwert)} = 1.030,12 \text{ m}^2$$

2. Für die Umwandlung von „Gebiet mittlerer Bedeutung“ in „Gebiet geringer Bedeutung“ wird die Differenz des Kompensationsfaktors, der Eingriffsschwere Typ B, zwischen den beiden Gebieten, angesetzt.

Insgesamt handelt es sich um **2.156,55 m<sup>2</sup> Umwandlungsfläche**

$$2.156,55 \text{ m}^2 \times 0,30 \text{ (Differenzwert)} = 649,97 \text{ m}^2$$

<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>	<b>1.824,25 m<sup>2</sup></b>
	=====

### 3.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf den benachbarten Grundstücken durch ökologisch wirksame Gestaltung, Pflanzen von Verbindungsbäumen, Erstellen einer Wildsträucherpflanzung und ähnliches erscheint sinnvoll.

#### Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

- Die Kompensationsfläche auf Flur-Nr. 397/31 kann nicht erbracht werden.  
**Deshalb die erneute Änderung des Bebauungsplan-Deckblattes.**
- Pflanzen von Wildsträuchern und heimischen Bäumen auf der Flurnummern 397/32 in einer Breite von ca. 10,00 m; bei der Flurnummer 397/30 in einer Breite von 20,00 m; bei Flur-Nr. 397/27 in einer Breite von 24,70 m und Flur-Nr. 397/26 in einer Breite von 27,00 m, über die gesamte Länge des jeweiligen Grundstückes.

**1.870,16 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**

## Gegenüberstellung:

<b>erforderl. Kompensationsbedarf</b> < <b>vorhandener Kompensationsbedarf</b> <b>1.824,25 m<sup>2</sup></b> < <b>1.870,16 m<sup>2</sup></b>
---

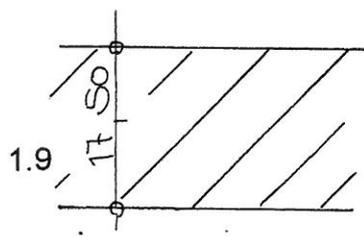
Der geforderte Kompensationsbedarf wird auf den obengenannten Grundstücken erbracht!

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.

#### **4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG** **MITTELS DECKBLATT NR. 6**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.





Anbaufreie Zone; 17,5 m Tiefe für Wohngebäude

1.10



Einfahrtsrichtung Garage

1.11



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes

## 2. Textliche Festsetzungen

### 2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

2.1.1	Dachform:	Satteldach
	Dachneigung:	25° - 33°
	Dachdeckung:	Tondachziegel naturrot

#### **ENTWEDER**

Dachgauben:

erlaubt **talseits**, nicht erlaubt **bergseits**  
Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m<sup>2</sup> errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der Dachfläche errichtet werden.

#### **ODER**

Zwerchgiebel:

nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird.

max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge

Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt

Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes

Dachneigung: wie Hauptdach

Dachdeckung: wie Hauptdach

**Kniestock:  
Hauptgebäude**

Zulässig bis 0,80 m **talseits**, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette;  
ausnahmsweise 1,00 m, wenn talseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis UK. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Diese Überdachung ist vom Hauptdach abzusetzen.  
Zulässig bis 1,25 m **bergseits**, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette;

**Kniestock  
Nebengebäude**

Bei den Parzellen 1 und 4: Zulässig 2,50 m **talseits** und **bergseits**, gemessen ab OK. Rohdecke UG bis OK Pfette

Bei der Parzelle 2: Zulässig 2,00 m **talseits** und 2,50 m **bergseits**, gemessen ab OK. Rohdecke UG bis OK Pfette

Bei der Parzelle 3: Zulässig 1,50 m **talseits** und 2,50 m **bergseits**, gemessen ab OK. Rohdecke UG bis OK Pfette

**Gebäudeform:**

Längen-/Breitenverhältnis der Baukörper entsprechend dem Firstverlauf längsgerichtet:  
> **1,3 : 1**

**Wandhöhe:**

ab natürlicher Geländeoberfläche

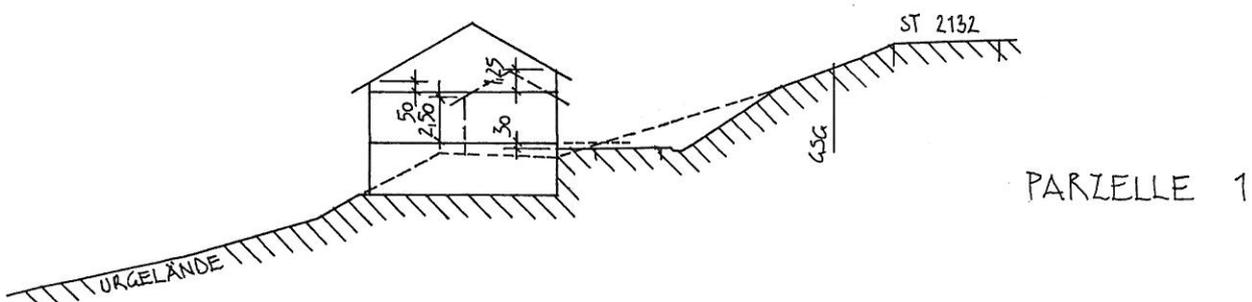
**Hauptgebäude:**

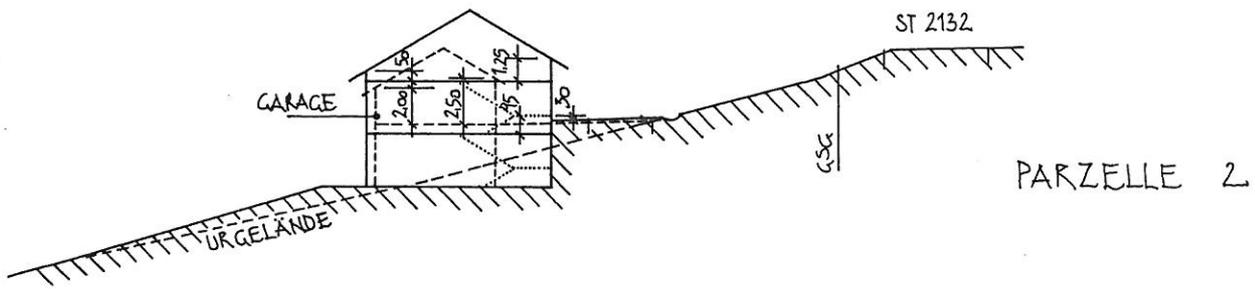
talseits 7,00 m  
bergseits 5,50 m

**Nebengebäude:**

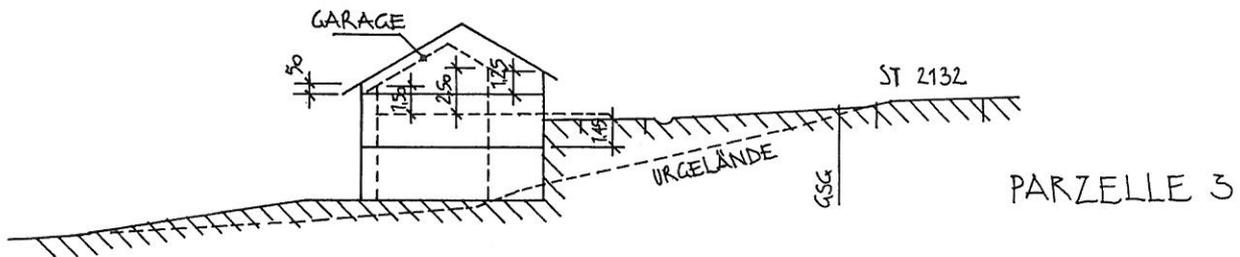
talseits 6,75 m  
bergseits 6,75 m

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

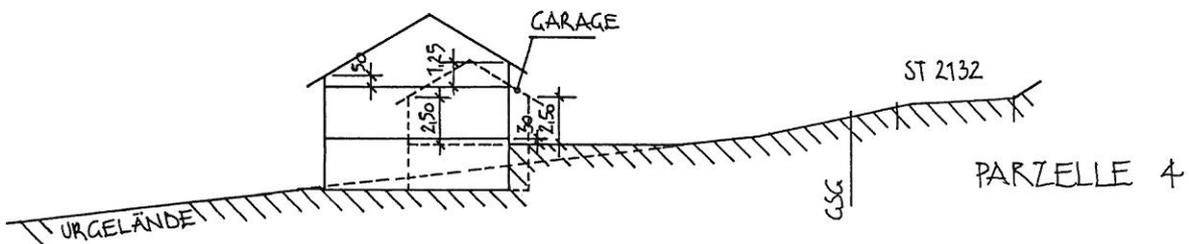




PARZELLE 2



PARZELLE 3



PARZELLE 4

## 2.2 Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Kompensationsfläche : 1.869,85 m<sup>2</sup>

Um die Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Art. 6 Abs. 4 BayNatSchG zu gewährleisten ist bei Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinden sind, die Bestellung einer unbefristeten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern erforderlich, da es um die Erfüllung staatlicher Pflichten geht  
Es handelt sich um die Kompensationsfläche der Flur Nr. 397/26, 397/27, 397/30 und 397/31 (jeweils Teilfläche) der Gemarkung Hauzenberg.

## **2.3 Schutz vor Hangwasser**

Um die geplanten Gebäude ausreichend gegen Hochwasser (Hangwasser) aus den oberliegenden Einzugsgebieten zu schützen, ist die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse sowie die Oberkante von Kellerlichtschächten mind. 0,30 m über das geplante Gelände zu legen.

In Hanggebieten ist mit dem Anschneiden von Schichtenwasser zu rechnen, weswegen bei den einzelnen Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen sind.

Im Zuge der Straßenentwässerung der ST 2132 wird ein neuer Hochbord mit 8 Bergeinläufen errichtet. Dies dient auch zum Schutze der neugeplanten Häuser.

## **2.4 Schallschutzmaßnahmen**

Die Aussenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, das ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  von 35 dB nicht unterschritten wird.

Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.

## **2.5 Sichtdreiecke:**

(§ 4 FStrG bzw. Art 10 BayStrWG und Richtlinie für die Anlagen von Straßen Teil: Knotenpunkte RAS- K1)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei Öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von Öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

200 m	in Richtung Waldkirchen
85 m	in Richtung Stadt Hauzenberg im Zuge der Staatsstraße
5 m	im Zuge der Erschließungsstraße bei Str.- km 20.500 rechts gemessen vom äusseren Rand der Staatsstraße

## **2.6 Privatzufahrten:**

(§ 8 a FStrG bzw. Art 19 BayStrWG)

Einzelne Privatzufahrten (§ 8 a FStrG bzw. Art 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraße können aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen werden.

Bestehende Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

### 3. Hinweise

#### **3.1 Hinweise zur Bodenversiegelung**

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasserneubildung zu fördern, wird vom Architekten folgende Empfehlung gegeben:

Die Bodenversiegelung wird auf das unumgängliche Maß beschränkt. Es ist zu prüfen, inwieweit die geplanten Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton, Pflaster mit breiten Fugen) gestaltet werden können.

#### **3.2 Hinweise zur Wassereinsparung**

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkasten) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht

Architekturbüro Bauer

.....  
Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt

Stadt Hauzenberg



.....  
Bernd Zechmann  
1. Bürgermeister