

DECKBLATT NR 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN : SCHACHET-STEINWALL
STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 3 VOM 17.10.1996 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 12.11.1996 BIS 13.12.1996 IM RATHAUS HAUZENBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DIE STADT HAT MIT BESCHLUSS VOM 03.02.1997 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

HAUZENBERG, 25. Feb. 1997



[Signature]
DER BÜRGERMEISTER

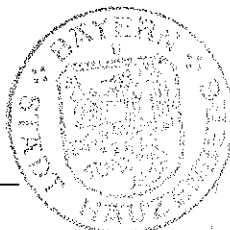
DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DEM LANDRATSAMT PASSAU AM 28. 2. 97 ANGEZEIGT. DAS LANDRATSAMT PASSAU TEILTE MIT SCHREIBEN VOM 12. 3. 97 MIT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.

PASSAU, /

/
LANDRATSAMT

DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER AMTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 1. 4. 97 GEMÄSS § 12 BAUGB RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT LIEGT AB DIESEM TAGE ZU JEDERMANNNS EINSICHT IN DER Stadtschreiberei ÖFFENTLICH AUS. DIES WURDE ORTSÜBLICH DURCH Amtsblatt AM 1. 4. 97 BEKANNT GEGEBEN. AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMASSE 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 STADT GELTEND GEMACHT WORDEN IST. (§ 214 + § 215 BAUGB).

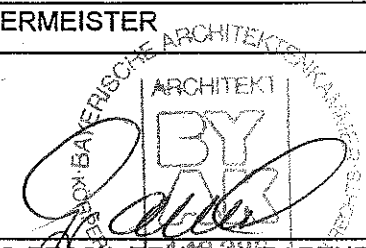
HAUZENBERG, 1. 4. 97



[Signature]
DER BÜRGERMEISTER

HAUZENBERG, 17.10.1996

[Signature]
ARCH.BÜRO FESSL, TELLO U. PARTNER
KUSSERSTR. 29 - 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2055-56; FAX 08586/2057







BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG
ZUM DECKBLATT NR. 3
DES BEBAUUNGSPLANES
"SCHACHET-STEINWALL"

STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Aufgestellt:

Hauzenberg, 17. Oktober 1996


i. A. 
ARCH.BÜRO FESSL, TELLO U. PARTNER
KUSSERSTR. 29 - 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2055-56; FAX 08586/2057

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZUM DECKBLATT NR. 3
DES BEBAUUNGSPLANES
"SCHACHET-STEINWALL"

1. Anlaß

Der Bebauungsplan "Schachet-Steinwall" ist bereits fertig erstellt und rechtskräftig.

Laut Stadtratsbeschluß vom 21.10.1996 soll dieser Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 3 geändert werden.

Durch diese Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt und eine öffentliche Auslegung der Tektur erforderlich.

2. Änderung

Im westlichen Teil (Flur Nm.: T.v. 486/3; 486/2; 486; 443; 146; 168/1; T.v. 145) des gültigen Bebauungsplanes "Schachet-Steinwall" ist derzeit ein Grundstück zur Errichtung einer Hotelanlage ausgewiesen.

Durch den Wegfall der Zonenrandförderung ist dieses große Hotelobjekt nicht mehr realisierbar. Es werden deswegen, der zwischenzeitlichen Entwicklung Rechnung tragend, mehrere kleinere Einheiten ausgewiesen.

Die Erschließung der neuen Parzellen erfolgt über die bestehende Passauer Straße St 2132 sowie über die Planstraße A des Bebauungsplanes "Schachet-Weiherfeld".

Die Baugrenzen und die Begrünung des Gebietes werden entsprechend der neuen Parzellierung geändert.

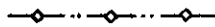
Die Art der baulichen Nutzung für diese neu entstehenden Bauparzellen bleibt unverändert, bis auf die nördlich gelegene Parzelle, welche neu als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird neu festgesetzt.

Sämtliche sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert und werden vom bestehenden Bebauungsplan "Schachet-Steinwall" übernommen.

Die zwischenzeitlich neu befestigte Straße nordöstlich der genannten Grundstücke wurde entsprechend ihrer tatsächlichen Ausbaubreite in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso Grundstücksgrenz-Bereinigungen.

3. Ergänzung zur Zeichenerklärung

 Bestehende 0,4 kV-Niederspannungsfreileitung, welche lt. Schreiben der OBAG Landshut vom 09.12.1996 im Zuge der Erschließungsmaßnahmen der kommenden Bebauung angepaßt wird.

4. Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen

A) Zu Punkt 7.6.d.

Die Gesamtanzahl der Gästebetten im Sondergebiet für Fremdenverkehr wird auf 180 Gästebetten beschränkt.

Die Gästebetten werden wie folgt auf die Parzellen aufgeteilt:

Parzelle Nr. 2 - 30 Gästebetten

Parzelle Nr. 3 - 30 Gästebetten

Parzelle Nr. 4 - 60 Gästebetten

Parzelle Nr. 5 - 60 Gästebetten

B) Zu Punkt 8.4.

Lärmschutz

In die Hotelgebäulichkeiten entlang der Staatsstraße 2132 sind in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35-39 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rollädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das oben angegebene bewertete Schalldämm-Maß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämm-Maß verwendet werden.

C) Einmündungen u. Kreuzungen / Privatzufahrten / Sichtdreiecke

a) Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen

Die Bauflächen sind über die Einmündung einer Ortsstraße an die Staatsstraße zu erschließen.

Die bestehenden Einmündungen von öffentlichen Feld- und Waldwegen sind im Bereich der Bauflächen aufzulassen.

b) Privatzufahrten

Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen, senkrecht in die Staatsstraße 2132 einzuführen und straßenmäßig mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu befestigen. Sie ist auf mind. 5 m Länge mit einem von der Straße abgewendeten Längsgefälle von 2% anzulegen oder es muß eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.

Der Ein- bzw. Auslenkungshalbmesser der Zufahrten ist so zu bemessen, daß beim Ein- und Ausfahren nicht die Gegenfahrspur der Staatsstraße benutzt werden muß.

Die Herstellung der Zufahrten geht zu Lasten der jeweiligen Bauwerber.

Im Bereich der Zufahrt sind die vorhandenen Randsteine/Bordsteine ordnungsgemäß auf 3 cm abzusenken.

Das Abschlagen der Kanten ist nicht zulässig.

Bestehende Straßengräben sind mit wandverstärkten Betonrohren von mind. 300 mm Durchmesser auf die Länge der geplanten Zufahrt bzw. Zugänge zu verrohren. Beginn und Ende der Verrohrung sind mit einem Böschungstück zu versehen.

Evtl. Einfahrtstore sind bis zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mind. 6 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße zu errichten.

Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, daß sie nicht gegen die Staatsstraße hin geöffnet werden können.

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

c) Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen 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.

5. Beschluß

Laut Stadtratsbeschluß vom ~~3.2.97~~ 3.2.97 wird diese Tektur genehmigt und einer Bebaubarkeit zugestimmt.

Hauzenberg, 26.2.97



Stadt Hauzenberg

