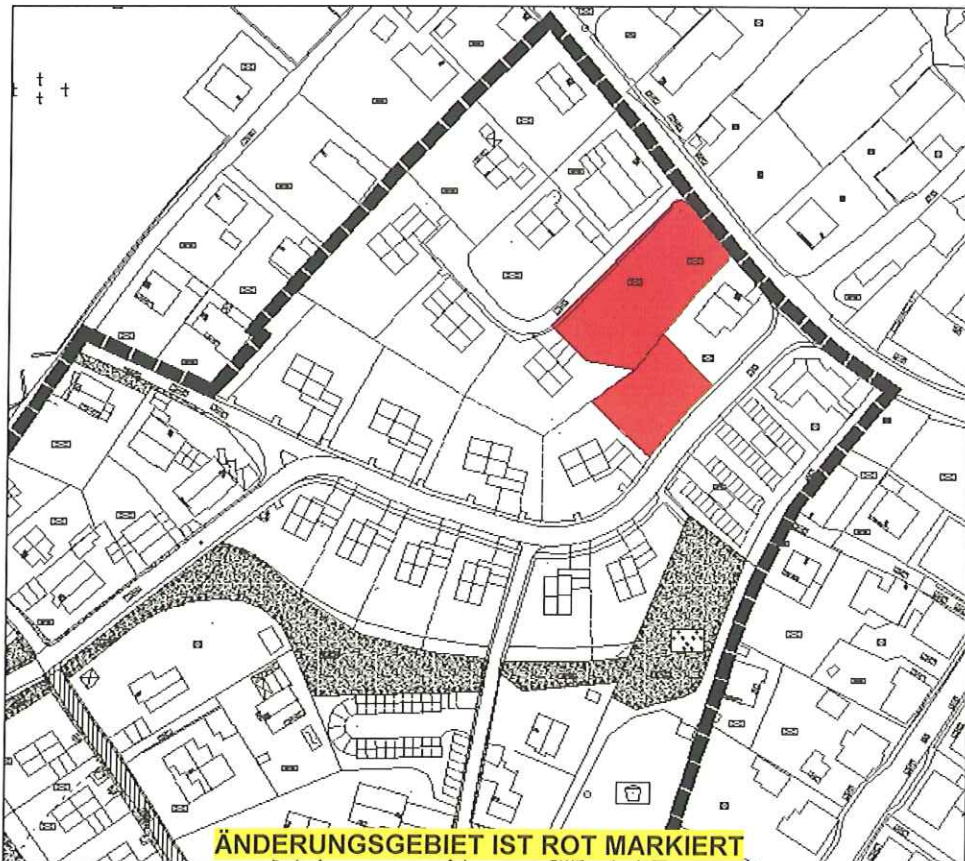


B E B A U U N G S P L A N „SCHACHET-STEINWALL“ D E C K B L A T T N R. 8



GEMEINDE : **HAUZENBERG**
LANDKREIS : **PASSAU**
REGIERUNGSBEZIRK : **NIEDERBAYERN**

BESTANDSAUFNAHME 06/2009
DATUM 1. ENTWURF 09.01.2009
DATUM 2. ENTWURF 29.06.2009
ZUR ÖFFENTL. AUSL. 18.09.2009

PLANUNG:

Architekturbüro **F e b l & Partner**
 Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
 Tel.: 08586/2055-56 - Fax: 08586/2057



PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE VON DER STADT HAUZENBERG VOM AUGUST 2005. KOPIE VON DECKBLATT NR.4 ZUM BEBAUUNGSPLAN SCHACHET - STEINWALL. KANALPLÄNE VOM ING. BÜRO ANDORFER PER CD ERHALTEN. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN, GEGEBENHEITEN UND ANGABEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

Textliche Festsetzungen

Gültigkeitsbereich:

Die nachfolgenden Änderungen/Ergänzungen gelten nur für den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans farblich dargestellten Bereiche des vorliegenden Deckblattes Nr. 8.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungsplan bzw. die in Deckblatt Nr. 7 nicht geänderten Festsetzungen zu Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Schachet - Steinwall“.

1. Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind im Bereich der zeichnerisch dargestellten Flächen, im Bereich der privaten Grundstücksflächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
2. Parzelle Nr. 8 wird als Mischgebietsfläche MI ausgewiesen.
3. Für die Gebäude werden folgende Festsetzungen entsprechend dem Gebäudetyp (siehe Planeintrag) getroffen:

Gebäudetyp (lt. Planeintrag)	K	L	M
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	MI
Zulässige Bauweise	offen	offen	offen
Max. zul. GRZ ^{*1/*2}	0,6	0,6	0,3
Max. zul. GFZ ^{*1}	1,0	1,0	0,6
Max zulässige Anzahl der Vollgeschosse	U+II	U+II	U+II
Dachform ^{*3}	Satteldach	Satteldach	Satteldach, Pulldach, Flachdach
Dachneigung	7 – 30 °	7 – 30°	0 - 30°
Max. zulässige Wandhöhe ^{*4} - bergseits - talseits	7,00 9,00	7,00 9,00	7,00 9,00
Kniestock	keine Festsetzungen		

^{*1} Sollte sich durch die Einhaltung der Baugrenzen und den Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

^{*2} Die GRZ ist für die angegebenen Grundstücke wie folgt zu berechnen:
Gebäudegrundfläche / Grundstücksfläche.

^{*3} Der First muss bei Satteldach in der Mitte des Gebäude liegen ($\pm 0,50$ m)
Die Dachneigung muss beiderseits gleich sein.

^{*4} Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

DECKBLATT NR. 8 ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHACHET – STEINWALL“

Dachgauben Zulässig nur an Seiten mit max. 2 sichtbaren Geschossen, ab einer Dachneigung von mind. 28 °.
Dabei sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit jeweils max. 1,75 m² Vorderfläche zulässig.
Der Abstand der Dachgauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.

Garagen Grenzgaragen sind zulässig.
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.
Grenzgaragen sind auch als grenznahe Garagen in einem Abstand von 0,5 - 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

Die im Plan eingetragenen Garagen-/Carport- und Stellplatzstandorte sind Empfehlungen. Der genaue Standort ist jedoch frei wählbar.

Bei Änderung der im Plan empfohlenen Standorte für Garagen, Carports und Stellplätze nach Fertigstellung der Anliegerstraße, sind evtl. anfallende Kosten für Bürgersteig-Absenkungen, etc. von den Bauwerbern zu tragen.

Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer Breite von maximal $\frac{1}{2}$ Hauslänge.
Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches sein.
Dachneigung wie Hauptgebäude.

4. Auf Parzelle Nr. 3 darf die Grünfläche am Einmündungspunkt Peinkoferweg - Pfarrstraße nicht mit Hecken oder Sträuchern bepflanzt werden damit die Sichtverbindung im Einmündungsbereich vom Peinkoferweg zur Pfarrstraße zu gewährleistet ist.
Der Baum in diesem Bereich ist als Hochstamm zu pflanzen.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

a. Änderungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom 19.01.2009 die Änderung des Bebauungsplanes „Schachet - Steinwall“ mittels Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde am 28.1.09 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 13 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.01.2009 hat in der Zeit vom 28.01.2009 bis 16.02.2009 stattgefunden.

c. Fachstellenbeteiligung

Die Fachstellenbeteiligung nach § 13 BauGB für den 1. Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.01.2009 hat in der Zeit vom 02.02.2009 bis 25.02.2009 stattgefunden.

d. Erneuter Änderungsbeschluss

Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom 13.07.2009 die erneute Änderung des Bebauungsplanes „Schachet - Steinwall“ mittels Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

Der erneute Änderungsbeschluss wurde am 1.8.09 ortsüblich bekannt gemacht.

e. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2009 hat in der Zeit vom 07.08.2009 bis 21.08.2009 stattgefunden.

f. Frühzeitige Fachstellenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2009 hat in der Zeit vom 22.07.2009 bis 21.08.2009 stattgefunden.

g. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 21.09.2009 bis 30.10.2009 beteiligt

h. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.09.2009 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2009 bis 13.11.2009 öffentlich ausgelegt.

i. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.11.2009 das Deckblatt Nr. 8 zum Bebauungsplan „Schachet - Steinwall“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

j. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 4.12.09 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

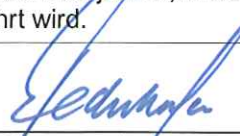
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde 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, den 7.12.2009


Der Bürgermeister
Federhofer, 1. Bürgermeister



DECKBLATT NR. 8

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SCHACHET – STEINWALL“

BEGRÜNDUNG

MIT

UMWELTBERICHT

STADT: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

AUFGESTELLT: 29.06.2009
ZUR ÖFFENTL. AUSLEGUNG 18.09.2009
ARCHITEKTURBÜRO F E ß L & PARTNER

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Schachet-Steinwall“ wurde in den Jahren 1990-94 erstellt und ist seit März 1994 rechtskräftig.

Es wurden bisher 7 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Auf Grund von konkret beabsichtigten Planungen der jeweiligen Grundstückseigentümer soll die Planung mittels Deckblatt Nr. 8 fortgeschrieben werden.

Auf Antrag der Bauwerber hat der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg in seiner Sitzung vom 19.01.2009 und 13.07.2009 beschlossen, den Bebauungsplan „Schachet-Steinwall“ mittels Deckblatt Nr. 8 zu ändern.

2. Änderungen

- a) Auf der Parzelle mit der Flur Nr. 156/2 werden statt einer großen Bauparzelle 2 kleinere Bauparzellen eingeplant.
- b) Die Größe des bestehenden Baufensters innerhalb der Baugrenzen im rechtsgültigen Bebauungsplan – Deckblatt Nr. 7 beträgt ca. 455 m². Die Größe der neuen Baufenster innerhalb der Baugrenzen beträgt im Zuge der vorliegenden Änderung ca. 200 m² + 255 m² = ca. 455 m². D.h. die Größe der Baufenster ist flächengleich und ändert sich gegenüber der rechtsgültigen Bebauungsplanung nicht.
- c) Die Grünflächen sind ebenfalls flächengleich.
- d) Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sind im Bereich der zeichnerisch dargestellten Flächen, im Bereich der privaten Grundstücksflächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- e) Parzelle Nr. 8 war bisher als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen, und wird nunmehr als Mischgebietsfläche MI festgelegt.
- f) Für die Gebäude werden folgende Festsetzungen entsprechend dem Gebäudetyp (siehe Planeintrag) getroffen:

Gebäudetyp (lt. Planeintrag)	K	L	M
Art der baulichen Nutzung	MI	MI	MI
Zulässige Bauweise	offen	offen	offen
Max. zul. GRZ ^{*1/*2}	0,6	0,6	0,3
Max. zul. GFZ ^{*1}	1,0	1,0	0,6
Max zulässige Anzahl der Vollgeschosse	U+II	U+II	U+II
Dachform ^{*3}	Satteldach	Satteldach	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung	7 – 30 °	7 – 30°	0 - 30°
Max. zulässige Wandhöhe ^{*4}			
- bergseits	7,00	7,00	7,00
- talseits	9,00	9,00	9,00
Kniestock	keine Festsetzungen		

- Dachgauben Zulässig nur an Seiten mit max. 2 sichtbaren Geschossen, ab einer Dachneigung von mind. 28 °.
Dabei sind je Dachfläche max. 2 Dachgauben mit jeweils max. 1,75 m² Vorderfläche zulässig.
Der Abstand der Dachgauben untereinander und zum Ortgang muss mind. 2,00 m betragen.
- Garagen Grenzgaragen sind zulässig.
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.
Grenzgaragen sind auch als grenznahe Garagen in einem Abstand von 0,5 - 3,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Die im Plan eingetragenen Garagen-/Carport- und Stellplatzstandorte sind Empfehlungen. Der genaue Standort ist jedoch frei wählbar.
Bei Änderung der im Plan empfohlenen Standorte für Garagen, Carports und Stellplätze nach Fertigstellung der Anliegerstraße, sind evtl. anfallende Kosten für Bürgersteig-Absenkungen, etc. von den Bauwerbern zu tragen.
- Zwerchgiebel: Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer Breite von maximal ½ Hauslänge.
Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches sein.
Dachneigung wie Hauptgebäude.

*1 Sollte sich durch die Einhaltung der Baugrenzen und den Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

*2 Die GRZ ist für die angegebenen Grundstücke wie folgt zu berechnen:
Gebäudegrundfläche / Grundstücksfläche.

*3 Der First muss bei Satteldach in der Mitte des Gebäude liegen (\pm 0,50 m)
Die Dachneigung muss beiderseits gleich sein.

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

- g) Auf Parzelle Nr. 3 darf die Grünfläche am Einmündungspunkt Peinkoferweg - Pfarrstraße nicht mit Hecken oder Sträuchern bepflanzt werden damit die Sichtverbindung im Einmündungsbereich vom Peinkoferweg zur Pfarrstraße zu gewährleistet ist.
Der Baum in diesem Bereich ist als Hochstamm zu pflanzen.

h) Gültigkeit der Änderungen

Die vorgenannten Änderungen gelten nur für den im Bebauungsplan farblich dargestellten Bereich des vorliegenden Deckblattes Nr. 8.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Deckblattes Nr. 7 zum Bebauungsplan bzw. die in Deckblatt Nr. 7 nicht geänderten Festsetzungen zu Deckblatt Nr. 4 zum Bebauungsplan „Schachet - Steinwall“.

3. Umweltbericht/Eingriffsregelung

Durch die vorgenommene Änderung wird weder erweitertes Baurecht geschaffen noch neue Flächen versiegelt.

Der Grünflächenanteil des vorliegenden Deckblattes ist durch den flächengleichen Tausch von Baugrenzen bei Parzellennummern 3 und 3A beinahe identisch mit dem rechtsgültigen Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan.

Bei der Parzelle mit der Nummer 8 wird die Fläche innerhalb der Baugrenzen ebenfalls nicht verändert.

Die Umweltschutzgüter

- Mensch
- Flora und Fauna
- Boden
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Landschafts-/ Stadtbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Der Umweltzustand ändert sich durch die Bebauungsplanänderung nicht.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nicht erforderlich.