

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ S C H R Ö C K “

Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Mass der baulichen Nutzung bei Parzelle 1
- Änderung Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung
- Änderung der Wandhöhen
- Weitere ökologische Maßnahmen

ENDAUSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	20.11.2006
Bürgerbeteiligung	vom 11.12.2006 bis 12.01.2007
Trägerbeteiligung	vom 11.12.2006 bis 12.01.2007
Satzungsbeschluss	14.02.2007


.....
Josef Federhofer
1. 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. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ SCHRÖCK “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 04.12.2006

Ergänzt: 15.02.2007

Ludwig A. Bauer
Dipl. Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts.Ing.



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „SCHRÖCK“ besitzt seit 20. Oktober 1998 Rechtskraft.

Mit Deckblatt Nr. 1 sollen nur textliche Änderungen vorgenommen werden.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche des Wohnhauses wird erhöht bei Parzelle 1 (Flur-Nr. 692/5).
- 2.2 Neben Satteldächern werden auch Pultdächer zugelassen.
Neben der Dachform ändern sich dann auch die Dachneigung und die Dachdeckung.
- 2.3 Die zulässige Wandhöhe bei Wohngebäuden und auch bei Nebengebäuden wird erhöht.
- 2.4 Weitere ökologische Maßnahmen sollen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1.0 Einleitung:

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Seit 20. Oktober 1998 besitzt dieser Bebauungsplan Rechtskraft.
Lediglich textliche Änderungen sollen vorgenommen werden.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Statt der bisher zulässigen Grundfläche des Wohnhauses bei max. 140,00 m² soll nun bei einer Parzelle eine max. zulässige Grundfläche des Wohnhauses von 190,00 m² festgelegt werden.
Zu prüfen ist, ob ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf dadurch entsteht.

1.3 Bestehende Grünordnung

Die bestehende Grünordnung wird durch die Deckblatt-Bebauungsplanänderung nicht berührt.
Alte Bäume befinden sich auf den Parzellen 3 + 4 + 9. **Diese Bäume müssen erhalten bleiben.**

1.4 Zielvorgabe

Die Zielvorgabe wird durch die Deckblatt-Bebauungsplanänderung nicht berührt.

1.5 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen empfohlen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden
- Das übrige Regenwasser wird, mit zeitlicher Verzögerung, dem Staffelbach zugeführt
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

1.6 Erschließungen

- Öffentlicher Abwasserkanal bereits vorhanden
- Öffentlicher Wasseranschluss bereits vorhanden
- Erschließungsstraße bereits vorhanden

1.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

In diesem Bebauungsplan sind nur Wohngebäude zugelassen.

Deshalb **keine Belastungen** für Menschen und seine Umwelt.

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.0 Mass der baulichen Nutzung

2.1.1 max. zulässige Grundfläche des Wohnhauses
(ohne Garage) bei Flur-Nr. 692/5

190,00 m² (statt 140,00 m²)

2.4.1 Zulässige Wandhöhen

Zulässige Wandhöhen bei Parzelle 1 der Flur-Nr. 692/5

Von Wohngebäuden

bergseits max. 6,10 m
hangseits max. 7,60 m

Von Garagen und Nebengebäuden

bergseits max. 3,20 m
hangseits max. 5,40 m

jeweils traufseitig gemessen

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

3.0 Weitere Festsetzungen

Dachform:

Pulldach

Dachneigung:

10 – 15°

Dachdeckung:

Blechbahnendeckung aus Titan, Edelstahl und Aluminium sind zulässig
(Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen weisen hohe Metallkonzentration auf. Deshalb sind diese als Dachdeckungen nicht erlaubt.)

**Die Dacheindeckung darf nur mit
blendfreien Materialien ausgeführt werden.**

Dachgauben:	unzulässig
Gebäudeform:	Längen-/ Breitenverhältnis der Baukörper entsprechend dem Firstverlauf längs gerichtet, mind. > 1,3 : 1 Bei einer Falllinie von mehr als 1,50 auf Gebäudetiefe ist Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss anzuwenden.

5.0 Ökologische Maßnahmen

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden