

# DECKBLATT NR 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN : WINKELFELD  
STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU

## VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 1 VOM 09.07.2001 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 19.07.2001 BIS 20.08.2001 IM RATHAUS HAUZENBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DIE STADT HAUZENBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM 10.09.2001 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUß WURDE AM 19.9.2001 DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT NR. 1 MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAGE ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTZEITEN IN DER STADT HAUZENBERG (RATHAUS) ZU JEDERMANN'S EINSICHT BEREIT GEHALTEN, UND ÜBER DESSEN INHALT AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN.

MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN IN KRAFT ( § 10 ABS. 3 BAUGB ).

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 VERLETZUNG DER IN § 214 ABS. 1 SATZ 1 NR. 1 UND 2 BAUGB BEZEICHNETEN VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN UND
  2. MÄNGEL DER ABWÄGUNG,
- WENN SICH NICHT IN FÄLLEN DER NUMMER 1 INNERHALB EINES JAHRES, IN FÄLLEN DER NUMMER 2 INNERHALB VON SIEBEN JAHREN SEIT BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SCHRIFTLICH GEGENÜBER DER STADT 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, 24. Sep. 2001

  
DER BÜRGERMEISTER  
**Zechmann, I. Bürgermeister**

DATUM ENTWURF : 05.06.2001  
DATUM ENDAUSFERTIGUNG : 10.09.2001


  
i. A. F. Fessel + Tello + PARTNER  
DIPL.ING.ARCH. FESSEL + TELLO + PARTNER  
KUSSERSTR. 29 - 940517 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2055-56; FAX 08586/2057

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG  
ZUM DECKBLATT NR. 1  
DES BEBAUUNGSPLANES  
WINKELFELD

STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Datum Entwurf : 05.06.2001

Datum Endausfertigung: 10.09.2001

  
DIPL.ING.ARCH. FESSL + TELLO + PARTNER  
KUSSERSTRASSE 29 + 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586 / 2055-567 FAX 08586 / 2057



# Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 1 des Bebauungsplanes Winkelfeld

---

## 1. Anlaß

Der Bebauungsplan Winkelfeld ist seit dem 11. Februar 1998 rechtskräftig.

Im nördlichen Bereich (etwa ab dem Beginn der neuen Zufahrtsstraße zum verkehrsberuhigten Bereich) wurde zur Umsetzbarkeit ein Umlegungsverfahren beschlossen.

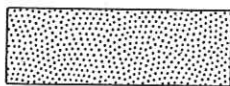
Nach Rücksprache mit dem Vermessungsamt Passau, welches mit dem Umlegungsverfahren beauftragt ist, erscheint es – um die Umlegungsflächen zu vergrößern, bzw. den Allgemein-Abzug zu verkleinern – sinnvoll, die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen im Bereich der Abtrennung SO zu WA als private Grünflächen bei den Grundstückseigentümern zu belassen. Die grünordnerischen Festsetzungen auf diesen Flächen bleiben jedoch beibehalten, so daß sich in grünordnerischer Hinsicht keine Änderung ergibt.

Desweiteren soll südlich der WA-Fläche eine Fläche für einen Fußweg freigehalten werden, damit eine spätere fußläufige Verbindung zum Baugebiet „Döbling“ möglich ist.

## 2. Änderung

- a) Ein Teilbereich des Grünzuges zwischen WA und SO wird statt öffentlicher Grünfläche als private Grünfläche ausgewiesen.
- b) Im südlichen WA-Bereich wird ein kleiner Streifen für einen Fußweg freigehalten.

## 3. Ergänzungen / Änderungen der textlichen Festsetzungen bzw. Zeichenerklärung



= Öffentliche Grünfläche



= Grünzug im Privatbesitz

Es gelten die Festsetzungen, welche im Bebauungsplan Winkelfeld für die öffentlichen flächendeckenden Grünflächen (0.8.1.1) bzw. für die neuen Pflanzungen entlang des Bachlaufes (0.9.3) festgesetzt wurden.



= Fußweg, welcher von jeglicher Versiegelung freizuhalten ist.

Zulässig ist ausschließlich unversiegelter wasserdurchlässiger Belag.

(Z.B. Granitpflaster mit offenen Fugen oder wassergebundener Belag.)

Anmerkung:

Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Winkelfeld.

Der besseren Erkennbarkeit werden wird die Folie für private Grünflächen durch eine kontrastreichere ersetzt.

#### **4. Eingriffsregelung zum Bebauungsplan**

##### **a) Änderung von Öffentlichen in Private Grünflächen**

Die Änderung von öffentlichen Grünflächen in private Grünflächen im Bereich des wege- bzw. bachbegleitenden Grünzuges (Abtrennung WA/SO-Gebiet) ist als Formalie zu betrachten, da sich bezüglich Größe, Lage und Qualität dieser Flächen keine Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan ergeben.

Zur Sicherstellung, daß die Bepflanzung nach Quantität und Qualität auch entsprechend ausgeführt wird, wird eine dingliche Sicherung festgelegt.

##### **b) Neuer Fußweg**

Ein neuer Fußweg mit einer Länge von ca. 55 m wird am südlichen Rand des WA neu festgesetzt.

Bisher war diese Fläche als „Private Grünfläche als Wiesen- und Rasenfläche“ festgesetzt.

Die GRZ auf dem Gesamtbereich ist mit 0,4 festgelegt.

Erfahrungsgemäß sind private Hausgärten intensiv gepflegte Wiesen- oder Rasenflächen und sind somit als Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild festgelegt.

Der neue Fußweg, welcher, wie in Punkt 3 festgelegt, von jeglicher Versiegelung freizuhalten ist, kann als Fläche der gleichen Kategorie eingestuft werden.

Bezüglich des Erlebens von Natur und Landschaft ist dieser Weg u.E. sogar im Sinne einer Sensibilisierung der Bevölkerung als äußerst positiv zu sehen.

##### **c) Flächenausgleich**

Auf Grund der vorgenannten Untersuchungen, Festsetzungen und Feststellungen besteht durch die Änderungen am Bebauungsplan Winkelfeld mittels Deckblatt Nr. 1 kein weiterer Ausgleichsbedarf.