

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

ZUM

DECKBLATT NR. 5

DES BEBAUUNGSPLANES

"HÖPFLBERG"

GEMEINDE : BREITENBERG

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Aufgestellt:

Hauzenberg,

Entwurf : 30.06.2003

Endausfertigung : 20.11.2003



Architekturbüro **Fößl** und Partner
Kusserstrasse 29 49 986 051 Hauzenberg
Tel. 08586 / 2055-56 Fax 08586 / 2057

Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 5 des Bebauungsplanes „Höpflberg“

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Höpflberg“ ist seit Ende 1995 rechtskräftig. Auf Grund der Möglichkeit, größtenteils bereits erschlossenes Bauland direkt im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan „Höpflberg“ auszuweisen soll der Bebauungsplan „Höpflberg“ laut Gemeinderatsbeschluss vom mittels Deckblatt Nr. 5 erweitert werden.

2. Änderung Geltungsbereich

Im westlichen Anschlussbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Höpflberg“ wird eine Teilfläche mit ca. 4.670 m² des Grundstückes mit der Flur Nr. 273 als Wohnbauland „WA“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Grundstück wurde bisher intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünfutter für die Rinderhaltung) genutzt.

Der eingezeichnete Löschwasserbehälter ist bereits vorhanden.

Der übrige Teil des Grundstückes mit der Flur Nr. 273 bleibt als landwirtschaftliche Wiesenfläche weiterhin erhalten.

Es werden 5 neue Bauparzellen an der Schulstraße geschaffen.

3. Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Für die erweiterte Fläche zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (Parzellen Nrn. 38 - 42) wird folgendes festgesetzt:

- a) Die Grundflächenzahl für die erweiterten Grundstücke (Neue Parzellen 38 - 42) wird auf **0,3** festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl für diese Grundstücke wird auf **0,6** festgesetzt.
- c) Zaunsockel sind unzulässig.
- d) Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen und Zeichenerklärungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Höpflberg.
- e) Als zusätzlicher Schutz für Oberflächenwasser vom Hang wird folgendes festgelegt:
 - Die Fußbodenoberkanten von hangseitigen Türen sind mindestens 30 cm über Terrain anzulegen.
 - Lichtschächte sind überschwemmungssicher auszubilden.
 - Drainagen sind ausreichend dimensioniert, fachgerecht und mit Spülkaminen auszubilden.
 - Kellerwände sind fachgerecht gegen drückendes Wasser abzudichten.

4. Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan

Es wird nach der vereinfachten Vorgehensweise vorgegangen. Aufarbeitung nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise der Broschüre „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

E.0. Planungsvoraussetzungen

Es wird ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung aufgestellt.

ja

E.1. Vorhabenstyp

E.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

ja

E.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja

Begründung:

Die GRZ wurde mit max. 0,3 in den textlichen Festsetzungen des Deckblattes zum Bebauungsplan festgelegt.

Grundstücksgrößen:

Parzelle 38	= ca.	927 m ²
Parzelle 39	= ca.	656 m ²
Parzelle 40	= ca.	798 m ²
Parzelle 41	= ca.	784 m ²
Parzelle 42	= ca.	915 m ²

Gesamt	= ca.	4.080 m ²
--------	-------	----------------------

Straßenerweiterung	= ca.	71 m ²
--------------------	-------	-------------------

Verkehrsgrünfläche	= ca.	41 m ²
--------------------	-------	-------------------

Parzelle Löschwasserbehälter	= ca.	478 m ²
------------------------------	-------	--------------------

Gesamtfläche Erweiterung	= ca.	4.670 m ²
--------------------------	-------	----------------------

Maximal mögliche versiegelbare Fläche

Parzelle 38–42 = 4.080m ² x 0,3	= ca.	1.224 m ²
--	-------	----------------------

Straßenerweiterung	= ca.	71 m ²
--------------------	-------	-------------------

Summe Maximalversiegelung	= ca.	1.295 m²
----------------------------------	--------------	----------------------------

D.h. die prozentual maximal mögliche versiegelte Fläche liegt bei

E.2. Schutzgut Arten und Lebensräume

- E.2.1 Im bebaubaren Gebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
- werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:

Es handelt sich bei den erweiterten Grundstücken um eine reine intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche. (Grünfutter für die Rinderhaltung). Bepflanzungen sind nicht vorhanden.

- E.2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

Begründung:

Schützenswerte Anpflanzungen sind nicht vorhanden. Tiergruppenschädigende Bauteile wie z.B. Sockelmauern sind nach Punkt 3.c) unzulässig. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Begrünungsmaßnahmen mit Pflanzgeboten und Pflanzarten sind bereits in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Höpfberg“ festgelegt. Zwingend zu pflanzende Bäume werden mit Lage festgesetzt.

E.3. Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Begründung:

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Versiegelungsverbot für Wege, Zufahrten und Stellplätze festgelegt.

Die GRZ wird für die neuen Bauparzellen Nr. 38 – 42 auf 0,3 festgelegt.

E.4. Schutzgut Wasser

- E.4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Begründung:

Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.

E.4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen.

ja

Begründung:

Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 72%.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

E.5. Schutzgut Luft / Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

Begründung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

E.6. Schutzgebiet Landschaftsbild

E.6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

E.6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

Begründung:

Das neue Baugebiet schließt direkt an die bereits bestehende Bebauung an.

Kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle, o.ä.) und maßgebliche Erholungsräume sind nicht betroffen.

E.6.3 Einbindung in die Landschaft

ja

Die neuen Gebäude fügen sich der umliegenden, bestehenden Bebauung im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes und der angedachten späteren Erweiterung ein.

Ergebnis:

Aufgrund der textlichen und planlichen Festsetzungen und der vorgenannten Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Aufgestellt:

Hauzenberg,

Entwurf

: 30.06.2003