

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BAUGB

DECKBLATT NR. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN

BERGÄCKER-KIRCHE-FRIEDHOF

GEMEINDE HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

DEN BETROFFENEN BÜRGERN UND DEN
BERÜHRTEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER
BELANGE WURDE GELEGENHEIT ZUR
STELLUNGNAHME NACH § 13 ABS.2+3 BAUGB
GEGEBEN VOM 23.04.2003 BIS 09.05.2003

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10
BAUGB UND ART.91 ABS. 3 BAYBO IN DER
-SITZUNG VOM 19.05.2003

BEKANNTMACHUNGSVERMERK:

DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH DURCH

Amtsblatt AM 18.06.2003

BEKANNT GEMACHT.

HAUZENBERG, 24.06.2003
DER BÜRGERMEISTER

Zechmann, 1. Bürgermeister

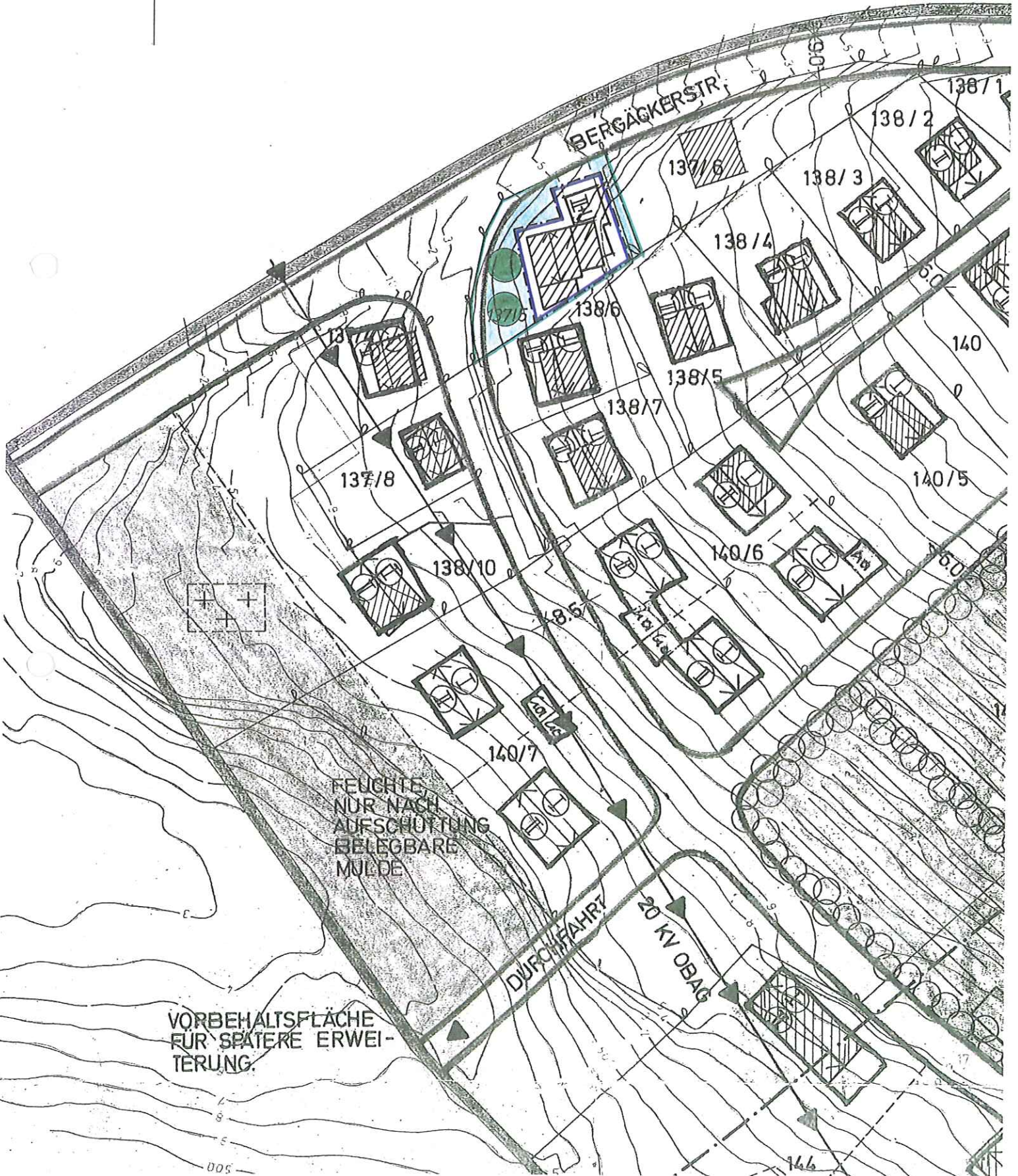
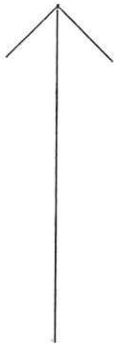
AUSARBEITUNG:

HAUZENBERG,
Entwurf: 11.04.2003

ARCHITEKTURBÜRO FEBL & PARTNER
KUSSERSTR. 29 - 94051 HAUZENBERG
149 920



AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 UND 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- UND
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).



VORBEHALTSFLÄCHE
FÜR SPÄTERE ERWEI-
TERUNG.

FEUCHTE,
NUR NACH
AUFSCHÜTTUNG
BELEGBARE
MULDE

BERGÄCKERSTR.

DURCHFABRY

20 KV OBAG

DECKBLATT NR. 5

zum Bebauungsplan

„Bergäcker-Kirche-Friedhof“

BEGRÜNDUNG

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Bergäcker-Kirche-Friedhof“ ist seit dem 21.07.1972 rechtskräftig.

Bisher wurden 4 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 137/5 ist ein Anbau an das bereits bestehende Wohnhaus mit Garage als Erweiterung des vorhandenen Bestandes beabsichtigt. Dieses Vorhaben liegt jedoch außerhalb der Baugrenzen und weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab.

2. Änderung


Die Baugrenzen auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 137/5 werden vergrößert und der geplanten Erweiterung angepasst.

Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend der neuen Planung geändert.

3. Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Für das Grundstück mit der Flur Nr. 137/5 wird folgendes festgesetzt:

- a) Maximal zulässige Grundflächenzahl : 0,41
- b) Maximal zulässige Geschossflächenzahl : 0,88
- c) Zulässige Dachformen: Satteldach 20 – 28 °
Pulldach 5 – 15 °

- d) Zulässige Dacheindeckungen zusätzlich: Gründach,
Blechdach
- e) Maximal zulässige Traufhöhe für Anbau talseits: 8,10 m
- f) Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: II + U.
- g) Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.
- h) Ansonsten gelten die textlichen und planlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bergäcker-Kirche-Friedhof“.
- i)  = Neue Obstbäume

4. Eingriffsregelung

Auf dem Grundstück war bisher eine GRZ von 0,40 zulässig. Diese zulässige GRZ wird geringfügig auf 0,41 erweitert. Bei einer Grundstücksgröße von 794 m² ergibt diese Erhöhung der GRZ um 0,01 eine zulässige Mehrversiegelung von 7,94 m². ($794 \times 0,41 - 794 \times 0,40 = 7,94 \text{ m}^2$). Der Bereich der Wohnhaus-Erweiterung ist bereits mit einer Garage bebaut, bzw. größtenteils durch Zufahrte, Wege und Treppen versiegelt. Bei einem anzunehmenden Kompensationsfaktor von 0,3 ergibt dies eine theoretisch auszugleichende Fläche von 2,38 m². Da dieser Wert als verschwindend gering anzusehen ist, ist dem Umstand der Verhältnismäßigkeit Rechnung zu tragen. Als gerechtfertigter Ausgleich für diese 2,38 m² wird deswegen festgelegt, dass auf dem Südwestteil des Grundstückes 2 Obstbäume wie planlich festgelegt gepflanzt werden müssen.

5. Beschluss

Der Stadtrat von Hauzenberg beschließt mit Stadtratssitzung vom die Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker-Kirche-Friedhof“ mittels Deckblatt Nr. 5 als Satzung.

Hauzenberg,
Entwurf: 11.04.2003



Architekturbüro
Feßl & Partner

Hauzenberg,

.....
Stadt Hauzenberg