

DECKBLATT NR. 2
ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WA GERMANNSDORF NORD“


ENDAUSFERTIGUNG

- STADT HAUZENBERG
- LANDKREIS PASSAU
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich „Parzelle 11, Flur-Nr. 83/1 + 83“

Aufstellungsbeschuß	20.08.2002
Bürger- und Trägerbeteiligung	vom 30.08.2002 bis 13.09.2002
Satzungsbeschuß	30.09.2002

Stadt Hauzenberg 17. Okt. 2002


.....
Der 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. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA GERMANNSDORF NORD“

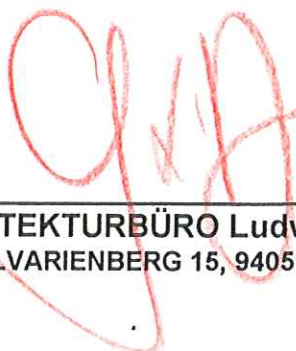
Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 04.07.2002



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG, TEL. 08586/2051 - 2052

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „WA GERMANNSDORF NORD“ wurde dem Landratsamt Passau seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 12.11.1992 Rechtskraft.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Der Grundstückseigentümer der Parzelle 11 (Flur-Nr. 83/1), Herr Kneidinger, hat das Grundstück Flur-Nr. 83 von der Stadt Hauzenberg erworben. Auf diesem Grundstück soll nun ein Baufeld von 8,0 x 8,0 m, 3,00 m von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt und direkt an die Grundstücksgrenze zwischen Flur-Nr. 83/1 und 83 angrenzend, ausgewiesen werden. In diesem Baufeld dürfen ausschließlich Nebengebäude (Gewächshaus, Gartengerätehaus, Abstellgebäude), kein Wohngebäude, errichtet werden.
- 2.2 Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind immer noch 2 Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Diese wurden jedoch bereits vor Genehmigung des Bebauungsplanes „WA Germannsdorf Nord“ aufgelöst und wurden fälschlicherweise nicht im Bebauungsplan abgeändert. Diese Fläche ist als Grünfläche in Realität vorhanden und wird im Deckblatt Nr. 2 nun auch so dargestellt.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Mittels Deckblatt Nr. 2 soll ein Baufeld von 8,0 x 8,0 m auf dem Grundstück Flur-Nr. 83 ausgewiesen werden.

Es ist nur eine **kleine zusätzliche Versiegelung** zu erwarten. Durch die zusätzliche Versiegelung müssen Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

3.2 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 2 für „**WA Germannsdorf Nord**“ mit integrierten Grünordnungsplan.

3.3 Maß der baulichen Erweiterung:

Gesamtfläche der Neuversiegelung,
durch das neue Baufeld: 64,00 m²

3.4 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge des Deckblatts Nr. 2 wird insgesamt eine Neuversiegelung von lediglich 64,00 m² Fläche geschaffen.

Diese Neuversiegelungsfläche hat eine **geringe Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Es handelt sich hierbei um eine intensiv genutzte Grünfläche = Gebiet geringer Kategorie (Kategorie I).

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Das neue Gebäude wird nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um keine Quellschutzgebiete; es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Grünflächen.

Durch dieses Deckblatt Nr. 2 werden weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente berührt.

Bei der Planung dieses Deckblattes wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

Bei diesem Deckblatt wird lediglich ein kleines Nebengebäude geschaffen.

3.5 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Der erforderliche Kompensationsaufwand wird auf dem eigenen Grundstück erbracht.

3.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Wie vorher dargestellt, handelt es sich um Gebiete geringer Bedeutung, also Kategorie I (intensiv genutzte Grünfläche). Es handelt sich bei der Eingriffsschwere um Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

Insgesamt handelt es sich um ca. **64,00 m² Versiegelungsfläche**.

$$64,00 \times 0,35 \text{ (Mittelwert)} = 22,40 \text{ m}^2$$

3.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich auf dem Baugrundstück durch ökologisch wirksame Gestaltung Pflanzen von Verbindungsbäumen und ähnliches erscheint sinnvoll.

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

- Pflanzen von Sträuchern entlang der westlichen Grundstücksgrenze in einer geplanten Breite von 3,00 m und einer Länge von 12,30 m.

36,90 m² Kompensationsfläche

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf < vorhandener Kompensationsbedarf
22,40 m² < 36,90 m²

Der geforderte Kompensationsbedarf wird auf dem Grundstück Flur-Nr. 83 erbracht!

Diese wird im Lageplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch die entsprechende Signatur („T-Linie“)“ gekennzeichnet und umgrenzt.


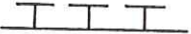
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG **MITTELS DECKBLATT NR. 2**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

ERGÄNZENDE FESTSETZUNGEN ZUM RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLAN

„WA GERMANNWSDORF NORD“

1. Planliche Festsetzungen

- 1.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze:
zulässig nur Erdgeschoss
- 1.2  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20
und Abs. 6 BauGB)


2. Textliche Festsetzungen

2.1 Gestaltung der baulichen Anlage

- 2.1.1 Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Dachdeckung: Tondachziegel naturrot
Blechbahndeckung
Dachaufbauten: unzulässig
Kniestock: unzulässig
Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche
talseits 3,50 m
bergseits 2,75 m

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

Architekturbüro Bauer


Ludwig A. Bauer 101 974
Dipl.-Ing. Architekt

Stadt Hauzenberg 17. Okt. 2002


Bernd Zechmann
1. Bürgermeister

H o f ä c k e r



M 1:1000

KOMPENSATIONS-
FLÄCHE

KINDERSPIEL-
PLATZ
87/1

FUSSWEG

ANSICHTVERBINDUNG
DORFKIRCHE

89

DORFRANGER

WA
0 | 0.3
0.6

WOHNSTRASSE

85/3

85/1

85

88

ERSBER

DECKBLATT
NR. 2