

DECKBLATT NR. 4

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN : STEINÄCKER
STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 4 VOM 21.02.2002 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 07.05.2002 BIS 24.05.2002 IM RATHAUS HAUZENBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DIE STADT HAUZENBERG HAT MIT BESCHLUSS VOM 15.07.2002 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

DER SATZUNGSBESCHLUSS WURDE AM 19.8.02 DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEMACHT. DAS DECKBLATT NR. 4 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 GEBEBEN.

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 BEGRÜNDET 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, 19. Aug. 2002


DER BÜRGERMEISTER

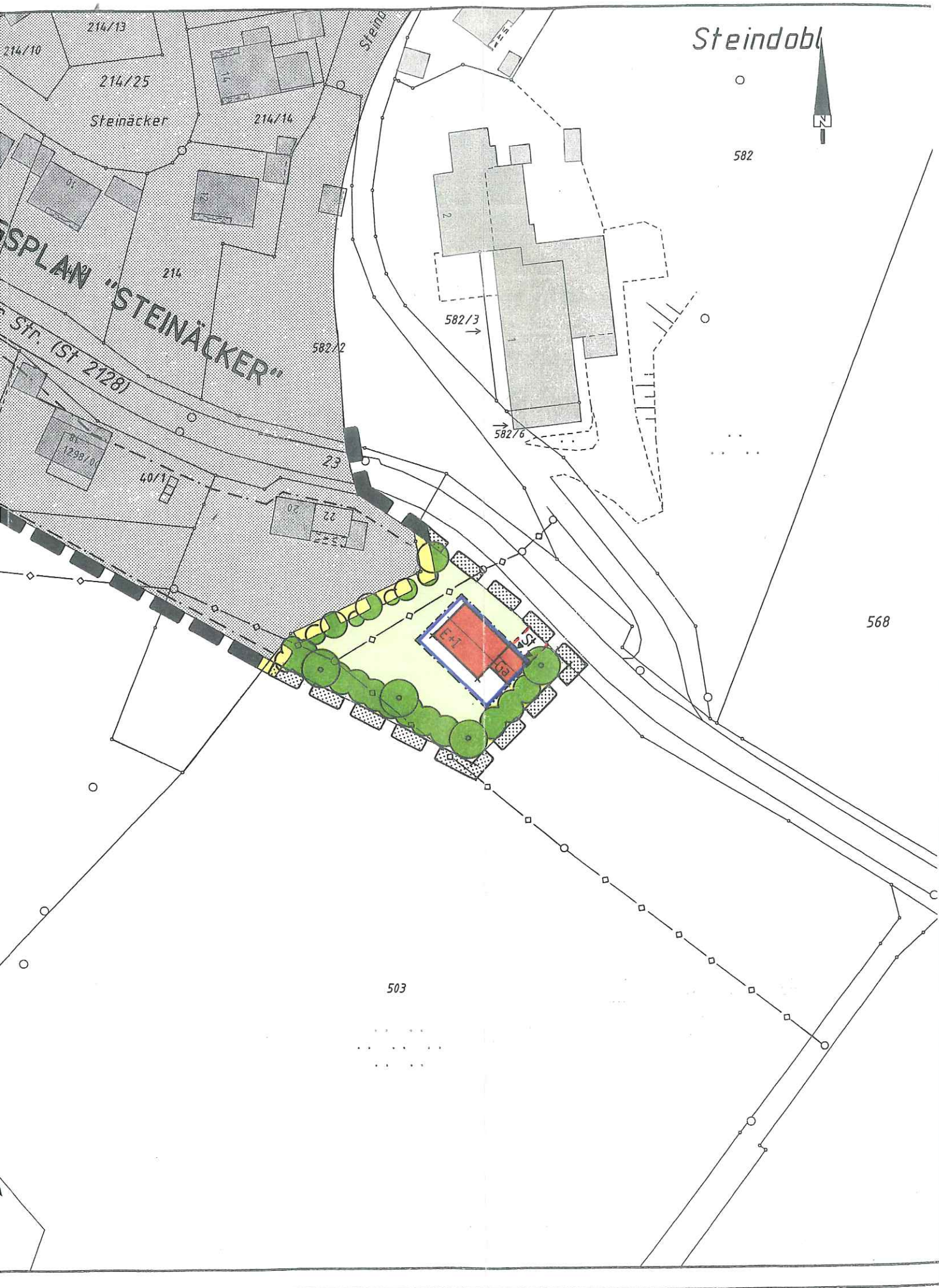
AUFGESTELLT : 21.02.2002


i. A. 
DIPL. ING. ARCH. FESSLER + PARTNER
KÜSSERSTR. 29 - 94052 HAUZENBERG
TEL. 08586/2055-56; FAX 08586/2057

Steindobl



582



ST. (ST 2128)
STEINÄCKER

568

503

BEGRÜNDUNG + ERLÄUTERUNG

ZUM DECKBLATT NR. 4

DES BEBAUUNGS- UND
GRÜNORDNUNGSPLANES

STEINÄCKER

STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Aufgestellt : 21.02.2002

i. A. Graub
DIPL. ING. ARCHITEKT FESSL + PARTNER
KUSSERSTRASSE 29 - 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586 / 2055 + 2056; FAX 08586 / 2057



Begründung und Erläuterung zum Deckblatt Nr. 4 des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Steinäcker

1. Anlaß

Der Bebauungsplan Steinäcker wurde im Jahre 1969 erstellt und ist rechtskräftig.

Es wurden bisher 3 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Mit Deckblatt Nr. 4 soll durch die Bauabsicht des Grundstückserwerbers ein weiteres angrenzendes Grundstück, Teilfläche der Flur Nr. 503 (= ca. 1.623 m²), in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

2. Änderung Geltungsbereich

a) Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird um die Teilfläche mit ca. 1.623 m² der Flur Nr. 503 erweitert.

3. Ergänzungen bzw. Änderungen der textlichen Festsetzungen

Für die erweiterte Fläche zum Bebauungsplan (Teilfläche der Flur Nr. 503) wird folgendes festgesetzt:

b) Die Grundflächenzahl für das erweiterte Grundstück wird auf 0,25 festgesetzt.

c) Die Geschosßflächenzahl für das erweiterte Grundstück wird auf 0,50 festgesetzt.

d) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Eine Oberflächenversiegelung ist unzulässig.

e) Zaunsockel sind unzulässig.

f) Nach Südwesten und Südosten ist zwingend eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträuchern, Hecken und Bäumen zu schaffen. Pflanzdichte für Sträucher + Hecken : 1 Gehölz pro 1,2 m²;
Pflanzdichte für Bäume : mind. 4 Bäume entlang der Grundstücksgrenze.

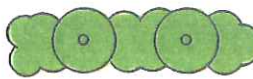
g) Ansonsten gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Steinäcker.

4. Ergänzung zur Zeichenerklärung

 Bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Neue, erweiterte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Bestehende Kanalisation

 Neuzuschaffende Ortsrandeingrünung mit eingezeichneten Einzelbäumen

5. 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 integriertem Grünordnungsplan 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 0,25 sein oder die neu überbaute / versiegelte Fläche wird weniger als 40% des Plangebietes betragen.

ja

Begründung:

Die GRZ wurde mit max. 0,25 in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgelegt.

Grundstücksgröße = ca. 1.623 m²

Maximal zulässige versiegelte Fläche

1.623 x 0,25 = 405,75 m²

D.h. die erwartete versiegelte Fläche liegt bei 405,75 m² : 1.623 m² = 0,25

Bei einer zu erwartenden Gebäudegröße von 14 m x 10 m + Garage 6,5 m x 6,5 m wird die versiegelte Fläche sogar wesentlich geringer sein (ca. 0,12).

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

ja

- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten- oder Waldflächen,
- werden durch bebaubare Flächen nicht betroffen.

Begründung:

Es handelt sich bei dem erweiterten Grundstück um eine reine Wiesenfläche.

Bepflanzungen sind nicht vorhanden.

<p>E.2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.</p> <p>Begründung: Eine neue Ortsrandeingrünung nach Südwesten und Südosten wird im Bebauungsplan festgelegt. Schützenswerte Anpflanzungen sind nicht vorhanden. Tiergruppenschädigende Bauteile wie z.B. Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig. Die Durchlässigkeit zur freien Landschaft ist gegeben. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan festgelegt.</p>	ja
<p><u>E.3. Schutzgut Boden</u></p>	
<p>Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.</p> <p>Begründung: In den textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Deckblatt des Bebauungsplanes wird das Versiegelungsverbot für Wege, Zufahrten und Stellplätze festgelegt.</p>	ja
<p><u>E.4. Schutzgut Wasser</u></p>	
<p>E.4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.</p> <p>Begründung: Auf Grund der topographischen Situation und den Erfahrungen der bereits bestehenden Gebäude ist ein Eindringen in das Grundwasser nicht zu erwarten.</p>	ja
<p>E.4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.</p>	ja
<p>E.4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wasser vorgesehen.</p> <p>Begründung: Die versickerungsfähige Fläche innerhalb des Planbereiches beträgt mindestens 75%. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.</p>	ja
<p><u>E.5. Schutzgut Luft / Klima</u></p>	
<p>Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.</p> <p>Begründung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.</p>	ja

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 bedeutungsvolle 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

Begründung:

Das einzelne neue Gebäude fügt sich der umliegenden, bestehenden Bebauung ein.

Eine neue Ortsrandeingrünung wird festgelegt.

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

6. Allgemein

Die bestehende Abwasserleitung wurde aus den Bestandsplänen der Stadt Hauzenberg übernommen.

Für nachrichtlich übernommene Angaben, Planungen und Bestandsaufnahmen kann keine Gewähr übernommen werden.

Aufgestellt : 21.02.2002