

DECKBLATT NR. 5
ZUM BEBAUUNGSPLAN

SO - Ferienanlage
Rosenberger
Penzenstahl

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

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 5 – Änderungsbereich „Änderung der Nutzung bei den
bisherigen Garagen zu Fitness-
Bereich mit Ferienwohnung“

Aufstellungsbeschluss 19.04.2004
Bekanntmachung im Amtsblatt 19.05.2004
Bürger- und Trägerbeteiligung vom 27.05.2004 bis 28.06.2004
Satzungsbeschluss 19.07.2004

Hauzenberg 06. Sep. 2004


.....
Der Bürgermeister
Wipplinger, 2. 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. 5

ZUM BEBAUUNGSPLAN

SO – FERIENANLAGE Rosenberger
Penzenstadi

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 26.02.2004
geändert: 16.07.2004



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

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANLASS

Der Bebauungsplan SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl, wurde dem Landratsamt Passau seinerzeit den Vorschriften entsprechend angezeigt und besitzt seit 01.10.1997 Rechtskraft.

2. ÄNDERUNGEN

Durch das Deckblatt Nr. 4 wurde auch ein eingeschossiges Garagen-Gebäude genehmigt.

Da nicht alle Funktionen im Hauptgebäude „Erlebnis-Wellness-Anlage“ aufgenommen werden konnten, soll auch das bisherige Garagen-Gebäude zu einem Fitness-Gebäude, mit einer Ferienwohnung im Dachgeschoss, umgestaltet werden.

Aus dem erdgeschossigen Gebäude soll nun ein Gebäude mit Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss werden (Dachgeschoss kein Vollgeschoss!). Dies ist bereits im Deckblatt Nr. 4 so zulässig.

3. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

3.1 Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt

Mittels Deckblatt Nr. 5 soll lediglich die **Nutzungsart** des bereits genehmigten Garagen-Gebäudes geändert und aus dem eingeschossigen Gebäude ein Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss (E+D) gemacht werden; dieser Dachgeschoss-Ausbau ist bereits im Deckblatt Nr. 4 zulässig.

Eine **zusätzliche Versiegelung** ist nicht gegeben, da Gebäude, Zugänge und Zufahrten nicht verändert werden.

3.2 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

Es handelt sich um das Deckblatt Nr. 5 für „SO – Ferienanlage Rosenberger Penzenstadl“.

3.3 Maß der baulichen Erweiterung:

Gesamtfläche der Neuversiegelung: 0,00 m²

3.4 Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Im Zuge des Deckblatts Nr. 5 wird keine neuversiegelte Fläche geschaffen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet.

Durch dieses Deckblatt Nr. 5 werden weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente berührt.

3.5 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten; eine Kompensation ist nicht erforderlich.

3.6 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Es sind keine Ausgleichsfläche erforderlich.

3.7 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

nicht erforderlich

⇒ **Es liegt kein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.**

4. SCHALLSCHUTZ-MAßNAHMEN

Die Außenbauteile der Ferienwohnung sind mindestens so auszubilden, daß diese ein resultierendes Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ von 35 dB nicht unterschreiten. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, daß das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ (Ausgabe November 1989) und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ (Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigung 1 zu DIN 4109 „Berichtigungen zu DIN 4109/11.89; DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89“ zu beachten.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
MITTELS DECKBLATT NR. 5

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

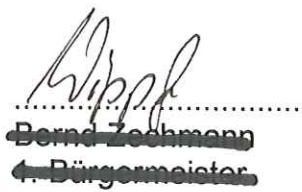
Architekturbüro Bauer



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



Stadt Hauzenberg


.....
~~Bernd Zechmann~~
~~Bürgermeister~~

Wipplinger, 2. Bürgermeister