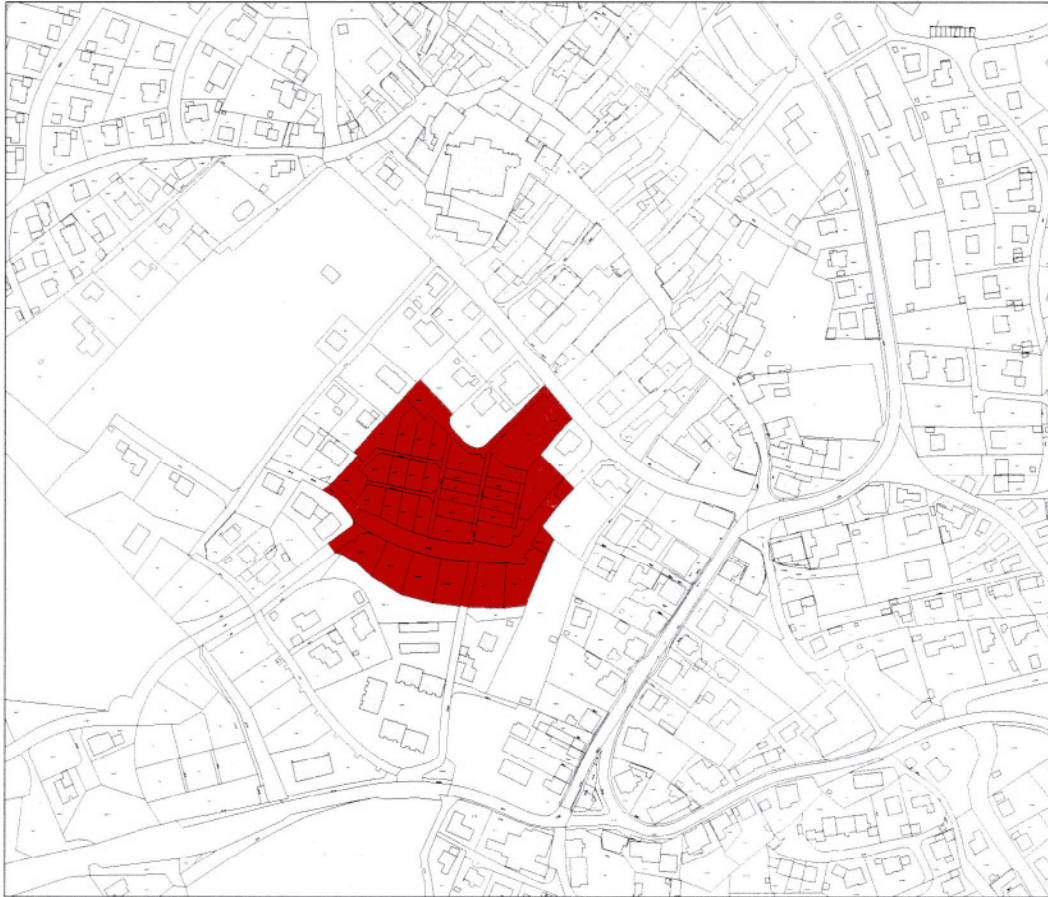


B E B A U U N G S P L A N
„SCHACHET STEINWALL“
D E C K B L A T T N R. 7



GEMEINDE : **HAUZENBERG**
LANDKREIS : **PASSAU**
REGIERUNGSBEZIRK : **NIEDERBAYERN**

BESTANDSAUFNAHME 08/2005 **PLANUNG:**
DATUM ENTWURF 28.06.2006 **Architekturbüro Feßl & Partner**
Kusserstraße 29 – 94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2055-56 - Fax: 08586/2057

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE VON DER STADT HAUZENBERG VOM AUGUST 2005. KOPIE VON DECKBLATT NR.4 ZUM BEBAUUNGSPLAN SCHACHET - STEINWALL. KANALPLÄNE VOM ING. BÜRO ANDORFER PER CD ERHALTEN. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN, GEGEBENHEITEN UND ANGABEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

a. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Hauzenberg hat in der Sitzung vom 4.7.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Schachet - Steinwall“ mittels Deckblatt Nr. 7 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 8.6.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 08.7.2006 bis 28.7.2006 beteiligt

e. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 8.6.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.7.2006 bis 28.7.2006 öffentlich ausgelegt.

f. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.8.2006 das Deckblatt Nr. 7 zum Bebauungsplan „Schachet - Steinwall“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

g. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 11.9.2006 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

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 nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen 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.

DECKBLATT NR. 7

ZUM BEBAUUNGSPLAN
„SCHACHET – STEINWALL“

BEGRÜNDUNG MIT **UMWELTBERICHT**

STADT: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

AUFGESTELLT: 28.06.2006
ARCHITEKTURBÜRO FEßL & PARTNER

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Schachet – Steinwall“ wurde zu Beginn der 90er Jahre erstellt und ist seit 1994 rechtskräftig.

Bisher wurden 6 Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt.

Für den Bereich der südlich und nördlich der Juliane-Ruck-Straße gelegenen Grundstücke, hat sich trotz zwischenzeitlicher Werbungsaktionen der betroffenen Grundstückseigentümern herausgestellt, dass die verdichtete Bauweise mit Reihen- und Doppelhäusern, welche in Deckblatt Nr. 4 eingearbeitet wurde, von den potentiellen Grundstücksinteressenten im Bereich Hauzenberg nicht angenommen wird, so dass bisher noch kein Grundstück veräußert werden konnte.

Die Grundstücksbesitzer stellten deswegen den Antrag, die betreffenden Parzellen umzuplanen und als „normale“ Einfamilienhausgrundstücke, ohne die verdichtete Bauweise, auszuweisen, da für diese Bauweise mehrere Bauanfragen vorhanden sind

2. Planliche Änderungen für Deckblatt Nr. 7

Folgende Änderungen sind durch dieses Deckblatt geplant:

- a) Die geplante, jedoch noch nicht erstellte, Juliane-Ruck-Straße wird im Mittelteil um etwa die halbe Straßenbreite nach Norden verschoben.
- b) Statt der bisher 29 Grundstücke mit Einzel-, Reihen- und Doppelhäusern werden nur mehr 14 Baugrundstücke mit Einzelhäusern ausgewiesen.
- c) Der Peinkoferweg erhält einseitig an der Südost-/Südwestseite einen 1,00 m breiten, straßenbegleitenden Grünstreifen.

3. Änderung von Festsetzungen für Deckblatt Nr. 7

Für alle mit D bezeichneten Gebäude im Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 7 gilt:

Zu 0.1 – Gebäude

Art der baulichen Nutzung: **WA** (Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4, 5 sind nicht zugelassen (§ 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

Zulässige Bauweise: o = Offen
Grenzgaragen sind zulässig.

Max. zulässige GRZ: 0,3

Max. zulässige GFZ: 0,6

(Sollte sich durch die Einhaltung der Baugrenzen und der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß für die GRZ oder die GFZ ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

Vollgeschosse:	II Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Dachform:	Satteldach > 15° - 33° Versetzte Pultdächer > 15° - 33° Pultdach > 7° - 28° Walmdach > 7° - 28° Flachdach über max. 40 % der Gebäudegrundfläche.
Zulässige Wandhöhe:	Bergseits maximal 6,30 m Talseits maximal 6,90 m (Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.) Bei Pultdach darf die Firsthöhe max. 9,00 m betragen.
Dachgauben:	Zulässig ab 28° Dachneigung, dabei max. 2 Stück pro Seite mit einer Vorderfläche von je max. 1,75 m ² . Abstand vom Ortgang mind. 2,50 m. Abstand untereinander mind. 2,00 m. Dachgauben sind nur zulässig an Seiten mit einer maximalen mittleren Höhe von 4,80 m.
Zwerchgiebel:	Zwerchgiebel sind zulässig bis zu einer Breite von maximal ½ Hauslänge. Die Firsthöhe des Zwerchgiebels muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches sein. Dachneigung wie Hauptgebäude.
Kniestock:	Kniestockhöhe max. 1,20 m von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette.

Zu 0.2 – Garagen und Nebengebäude

Grenzgaragen:	Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Grenzgaragen sind abweichend von der BayBO Art. 7 Abs. 4 auch als grenznahe Garagen in einem Abstand von 1,50 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Die weiteren Regelungen des Art. 7 Abs. 4 des BayBO sind einzuhalten.
---------------	---

Garagenstandorte:

Die im Plan eingetragenen Garagenstandorte sind Empfehlungen.
Die Lage von Garagen ist innerhalb der Baugrenzen frei wählbar.
Bei Änderung der Garagenstandorte nach Fertigstellung der Anliegerstraße sind evtl. anfallende Kosten für Bürgersteig-Absenkungen, etc. von den Bauwerbern zu tragen.

Zu 0.5 Geländebeziehungen

- 0.5.3. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass keine Böschungen oder Bermen entstehen.
- 0.5.4. Bei tieferliegenden und wasserführenden Grundstücksteilen ist darauf zu achten, dass das Oberflächenwasser ungehindert abfließen kann.

Zu 0.8 Hinweise

- 0.8.7 Gegen Hang- bzw. Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen. (z.B. Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Wasser, Drainierungen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Lichtschachterhöhungen, Rückstaumaßnahmen, etc.).
- 0.8.8 Im Bereich der Bauparzellen entlang der Juliane-Ruck-Straße war früher eine Geländevertiefung in welcher sich Oberflächenwasser angesammelt hat. Vor Baubeginn muss bzgl. der Tragfähigkeit des Bodens ein Bodengutachter bzw. Statiker zu Rate gezogen werden.

0.9 Wasser- Abwasser

Für den Gesamtbereich wird derzeit vom Ing.büro Andorfer ein Wasser- und Abwasserplan erstellt. Dabei ist es notwendig, einzelne Leitungen neu, teilweise in Privatgrundstücken, zu verlegen.

Für alle Leitungen, welche in Privatgrundstücken liegen, müssen Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte eingetragen werden.

- 4. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Deckblattes Nr. 4 zum Bebauungsplan „Schachet - Steinwall“.

5. Umweltbericht/Eingriffsregelung

Durch die Tatsache, dass statt der bisherigen 29 Baugrundstücke, mit den entsprechenden zulässigen Versiegelungen, nur mehr 14 Baugrundstücke ausgewiesen werden, und somit 15 Gebäude ersatzlos entfallen, wirkt sich die Änderung des Bebauungsplanes auf alle Schutzgüter

- Mensch,
- Flora,
- Fauna,
- Boden,
- Wasser,
- Klima/Lufthygiene,
- Landschafts- und Stadtbild,
- Kultur- und sonstige Sachgüter“,

als logische Konsequenz der geringeren Versiegelung und der geringeren Bebauung positiv aus.

Zu dem hatte sich bei der detaillierten Aufstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zum Deckblatt Nr. 4 ein Ausgleichsbedarf von 168 m² ergeben.

Aus städtebaulichen Gründen wurde, im Rahmen der Gesamtplanung, seinerzeit jedoch ein Grünzug mit 405 m² geschaffen. D.h. es wurden 237 m² mehr Grünfläche als notwendig geschaffen.

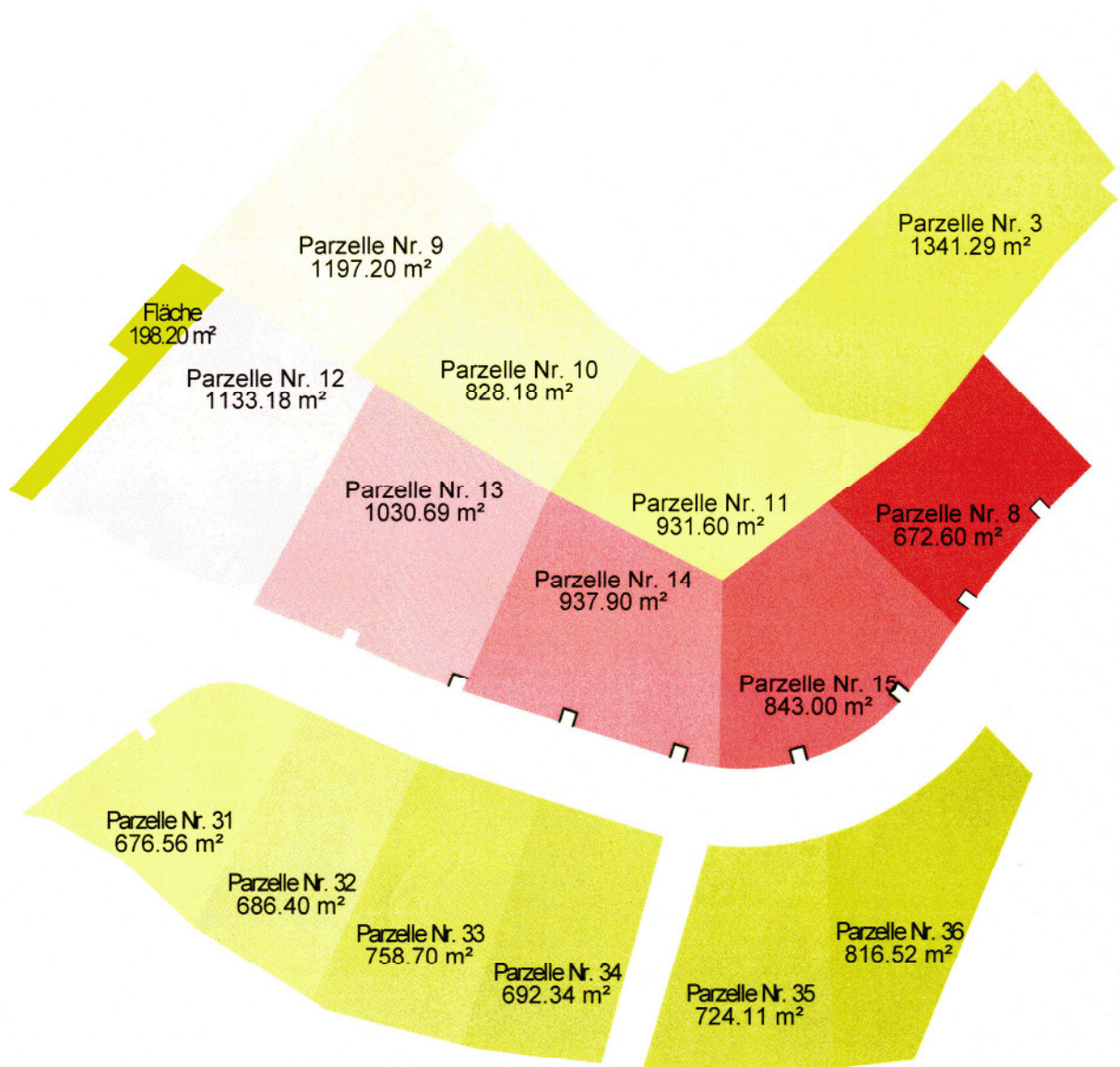
Im Rahmen des Gesamtbebauungsplanes und der verminderten Anzahl der Baugrundstücke unter gleichzeitigem Beibehalt der GRZ und der GFZ ist deswegen kein wesentlicher nachteiliger Eingriff in Natur und Landschaft gegeben und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich somit nicht erforderlich.

Erstellt:

Hauzenberg, 28.06.2008

Alexander Feßl
Architekt Dipl. Ing.





Parzellengrößen