



BEBAUUNGSPLAN

MIT UMWELTBERICHT SOWIE MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
WA ÄRZTEHAUS GERMANNSDORF
ENDAUSFERTIGUNG

PLANINHALT

PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

MASSTAB 1:

1:1000

BEARBEITET GEZEICHNET

HIE/SCHÜ GE

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

PLANDATUM

22 | 12 | 06

FORMAT DIN A

1

HAUZENBERG DEN

13. Dez. 2007

1. BÜRGERMEISTER

ARCHITEKT

hiendl & partner | architekten BDA

TURM AM SCHANZL 10
FON: 0851/93 20 30
FAX: 0851/93 20 333

94032 PASSAU
INTERNET: www.hiendl-architekten.de
E-MAIL: info@hiendl-architekten.de

LANDSCHAFTSARCHITEKT

SCHÜLLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ARTILLERIESTRASSE 19
FON: 089/506060

80636 MÜNCHEN
FAX: 089/5026303

BEBAUUNGSPLAN

MIT UMWERTBERICHT SOWIE MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN
WA ÄRTZEHAUS GERMANNSDORF

VERFAHREN:

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 02.10.2006
- Information der betroffenen Bevölkerung in der Bürgerversammlung am 17.10.2006
- Fachstellenbeteiligung gem. Schreiben vom 12.10.2006 bis 27.10.2006
- Beschluss des Bauausschusses vom 30.10.2006 über die Billigung und Auslegung mit Beteiligung der Träger öffentliche Belange
- Öffentliche Auslegung gem. Bekanntmachung im Amtsblatt 11.06 vom 15.12.06
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 22.11.06 bis 22.12.06
- Beschluss des Stadtrates über erneute Änderung (WA)
- Erneute Beteiligung der betroffenen Bürger mit Schreiben vom 20.12.06 bis 12.01.07
- Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.12.06 bis 12.01.07
- Satzungsbeschluss des Bauausschusses am 15.01.07
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 02.08
- Inkrafttreten 01.02.2008



STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

07 | 08 | 08

STADT HAUZENBERG

i.V. *Wipfler*
Wipflinger, 2. Bürgermeister

ARCHITEKT

hiendl & partner | architekten BDA

TURM AM SCHANZL 10
FON: 0851/93 20 30
FAX: 0851/93 20 333

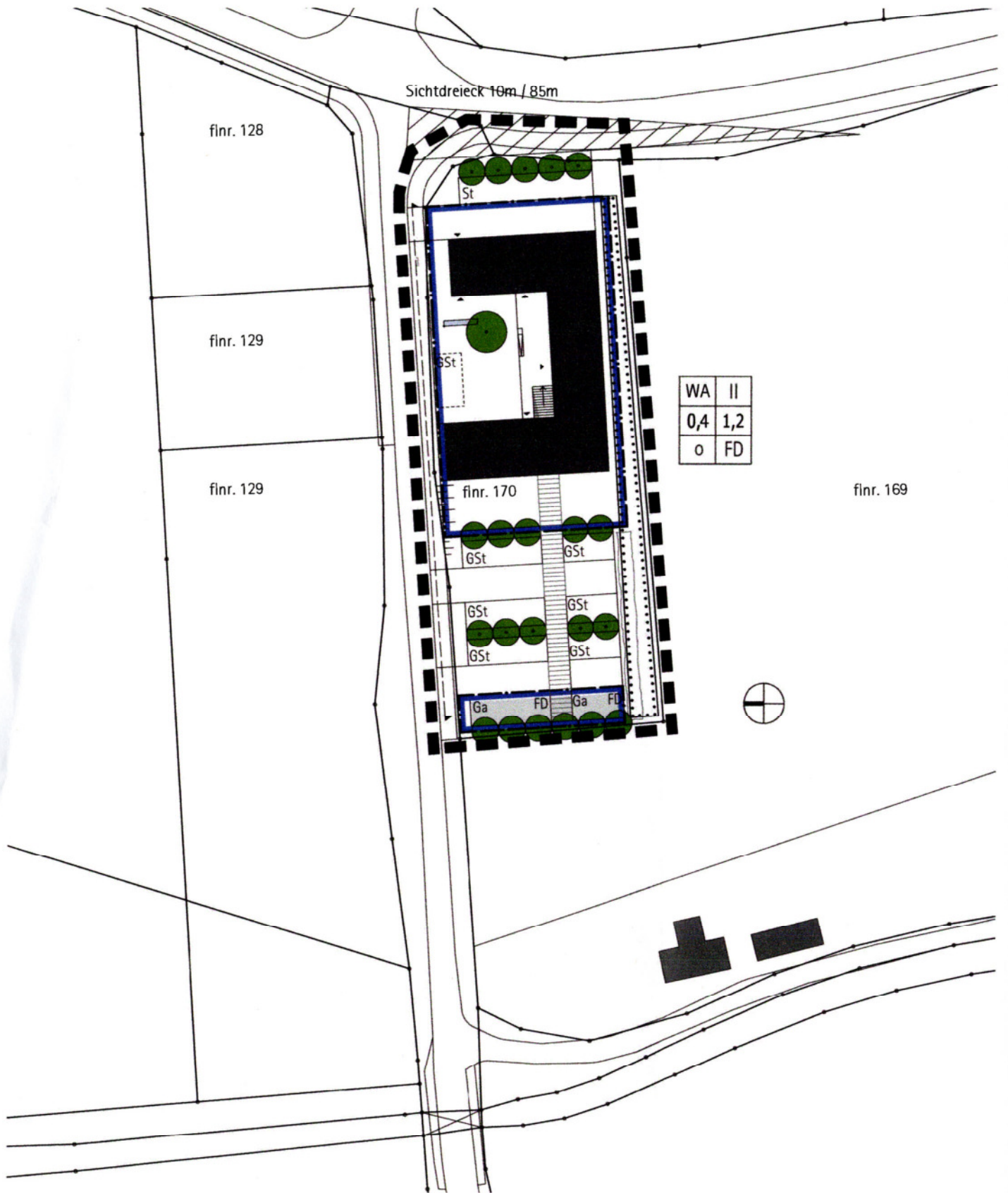
94032 PASSAU
INTERNET: www.hiendl-architekten.de
E-MAIL: info@hiendl-architekten.de

LANDSCHAFTSARCHITEKT

SCHÜLLER
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

ARTILLERIESTRASSE 19
FON: 089/506060

80636 MÜNCHEN
FAX: 089/5026303



bebauungsplan m1/1000

A PLANZEICHEN

1_Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2_Maß der baulichen Nutzung

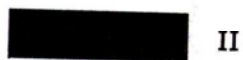
0,4

GRZ (Grundflächenzahl)

1,2

GFZ (Geschossflächenzahl)

2.1 Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudeform



2 Vollgeschosse zulässig



Nebengebäude / Garagen / Carports

Ausbau des Untergeschosses nur talseits möglich, soweit die Anforderungen gem. Art. 47 BayBO erfüllt werden.

FD

Flachdach

3_Überbaubare Flächen_Bauweise



Baugrenze

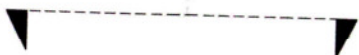
o

offene Bauweise

4_Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich

St

Stellplätze

GSt

Gemeinschaftsstellplätze

Ga

Garagen

5_Sonstige Planzeichen und Hinweise



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

Flur. Nr. 170

Flurnummer



bestehende Grundstücksgrenzen

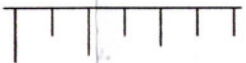


Sichtdreieck_Kreisstrasse
10m/85m
gemessen von Strassenmitte aus

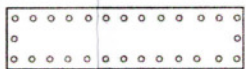
6_Grünordnung



zu pflanzende Bäume



Abgrabung _ Böschungen



Umgrenzung von Flächen zum
Anpflanzen von ortstypischen
heimischen Obstbäumen

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1_Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der im Plan mit WA bezeichnete Bereich ist Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:

- _Gartenbaubetriebe
- _Tankstellen

2_Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt.
2.2 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 gemäß § 17 Abs.1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf gemäss §19 Abs.4 BauNVO durch :

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

um 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen sind nicht zugelassen.

- 2.3 Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,2 gemäß §17 Abs.1 BauNVO

3_Bauweise, Baugrenzen

- 3.1 Die Art der Bauweise ist im Bebauungsplan als offen (o) festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind im WA auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.
3.2 Für die Bemessung der Abstandsflächen gelten die Bestimmungen des Art. 6 und Art. 7 der BayBO.
3.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgelegt.

4_Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

4.2 Gestaltung des Geländes

- 4.2.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

4.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 2,75 m betragen.

4.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen . Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände in den maßgeblichen Schnitten und Ansichten darzustellen.

4.2.4 Bauliche Anlagen müssen einen Mindestabstand von 7,0 m zur Fahrbahnkante der Kreisstraße KR PA 49 haben.

4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform:	Flachdach
Dachneigung:	0° - 3°
Dachdeckung:	Flachdacheindeckung: anthrazith-farbene oder schwarze folie Dachfläche bekiest oder begrünt
Dachgauben	unzulässig
Wandhöhe	ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 8,0 m

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

4.4 Gestaltung der Nebengebäude (Garagen, Carportanlagen)

4.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

Dachform:	Flachdach
Dachneigung:	0° - 3°
Dachdeckung:	Flachdacheindeckung: anthrazith-farbene oder schwarze folie Dachfläche bekiest oder begrünt
Oberlichter:	Oberlichter sind bis maximal 20 cm über oberkante attika zulässig

4.4.2 Wandhöhe freistehende Carportanlagen ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 4,5 m

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

4.5 Fassaden

Sockel geschosshoch hangseitig aus Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk. Sonstige Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen als leichte Vorhangfassade aus Zementfaserplatten oder gleichwertig, Farbton naturfarben: sandfarbig bzw. dunkelgrau. Zurückliegende Loggien: Holz-Leisten-Fassade, stehend montiert.

4.6 Gestaltung der Aussenbauteile

Die Außenbauteile des Ärztehauses oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass bei einem Abstand von weniger als 30 m zur Kreisstraße Pa 49, bezogen auf Strassenmitte, ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von 30 dB nicht unterschritten wird. Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes I zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.

5 Grünordnung

5.1 Bepflanzungen

Die Bepflanzung und Begrünung des Baugrundstückes ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen zu erstellen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Auf den im Plan als „zu pflanzenden Bäume“ festgesetzten Bereichen sind die angegebenen standortgerechten und einheimischen Bäume I. Ordnung mit der angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen

Spitzahorn _ AP – Acer platanoides, HS. 4xU m.B. STU 20/25

Roskastanie _ AH – Aesculus hippocastanum, HS. 5xU m.B. STU 30/35

Auf den im Plan als „Umgrenzung von Flächen zum anpflanzen von ortstypischen heimischen Obstbäumen“ festgesetzten Bereichen sind standortgerechte und einheimische Obstbäume mit der Pflanzqualität HS. 3xU m.B. STU 12/14 zu pflanzen.

5.2 Baumscheiben

Sofern die zu pflanzenden Bäume nicht innerhalb von Vegetationsflächen gepflanzt werden können, sind sie in offene oder überdeckte Baumscheiben von mind. 16 m² zu pflanzen.

Bei überdeckten Baumscheiben ist die Mindestfläche an durchwurzelbarem Raum durch Verwendung von durchwurzelbaren Tragschichten zu gewährleisten.

5.3 Einfriedungen

sind keine vorgesehen.

5.4 Stellplätze, Zufahrten

Oberirdische Stellplätze sind, soweit gem. ATV A138, wasserdurchlässig zu gestalten: Für die Stellplätze sind Rasengitter aus Kunststoff mit einer Oberbodenüberdeckung von ca. 3-5 cm zulässig. Die Zufahrten sind bituminös auszubilden.

5.5 Beläge

Die Zuwegung ist aus Granitsteinplatten bzw. -pflaster mit Rasenfuge herzustellen. Die Ränder sind mit Betonkeil einzufassen.

Die Hoffläche ist wasserdurchlässig als befahrbare wassergebundene Decke auszubilden.

5.6 Entwässerung

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist oberflächlich zu versickern oder der Rigolenversickerung zuzuführen.

6_Ökologische Maßnahmen

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden von den Architekten folgende Maßnahmen empfohlen:

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser sollte in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.
- 6.2 Das übrige Regenwasser sollte in einer Rigolen zur Versickerung eingeleitet werden.
- 6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach dem BnatSchG

Die Kompensationsmaßnahmen sehen folgendermaßen aus:

- Die Kompensationsfläche kann auf der Flur-Nr. 170 nicht erbracht werden.

Deshalb müssen diese Flächen aus dem städtischen Ökokonto erbracht werden.

Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Herunterrechnen des Kompensationsfaktors durch Vermeidungsmaßnahmen Reduktion möglich auf 0,3. Begründung: Wasserdurchlässige Gestaltung der Verkehrsflächen, Baumüberstellung und Eingrünung der Parkplätze, Ökologischen Wertsteigerung durch Anlage einer extensiven Wiese, Großbäume etc.

4.096 m ² x 0,30	=	1.228,80 m ²
Ausgleichsfläche gesamt		1.228,80 m ²
aufgerundet		1.230,00 m ²

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen.

- Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“.
Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid vom 10.08.2004, Az: 51-01, die Waldflächen Flur-Nr. 1971, 1328, 1338, 1339, 1340 und 1341, jeweils Gemarkung Germannsdorf, zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt.
In diesem Bescheid wird für die Flur-Nummern 1338, 1339, 1340 und 1341 mit einer Gesamtfläche von 6,6980 ha ein Anerkennungsfaktor von 1,2 festgelegt.
Der Ausgleich für die Eingriffe in die Natur durch die geplante Bebauung erfolgt hier auf dem Grundstück Flur-Nr. 1341.
Auf den Bescheid der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau vom 10.08.2004 „Ökokonto der Stadt Hauzenberg, naturschutzfachliche Beurteilung“, und die darin festgehaltene Maßnahmen und Möglichkeiten wird ausdrücklich verwiesen.
Aus dem Gesamtareal der o.g. Flur-Nummern wird folgende naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche abgebucht:

Notwendige Ausgleichsfläche	1.228,80 m ²
Gewählter Kompensationsbedarf	1.230,00 m ²
Anerkennungsfaktor	1,2

Abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:

1.230,00 m ² / 1,2	1.025,00 m ²
-------------------------------	-------------------------

Die Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf	<	vorhandener Kompensationsbedarf
1.228,80 m ²	<	1.230,00 m ²

Die Kompensationsfläche ist größer als die geforderte Ausgleichsfläche.