

DECKBLATT 1 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„WA Ärztehaus Germannsdorf“

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

ENDAU S F E R T I G U N G

Änderungsbereich

- **Erweiterung auf Flur-Nr. 170**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	09. November 2015
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 29.01.2016 bis 12.02.2016
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 21.12.2016 bis 29.01.2016
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	09. Mai 2016
Bürgerbeteiligung	vom 09.07.2016 bis 09.08.2016
Trägerbeteiligung	vom 23.06.2016 bis 25.07.2016
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	22.08.2016
Bekanntmachung

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und 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 bis 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 Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 den §§ 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, den

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN „WA Ärztehaus Germannsdorf“

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- PLANLICHE UND TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 14.12.2015
geändert: 11. 05.2016
ergänzt: 23.08.2016

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg

B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Ärztehaus Germannsdorf“ wurde im Jahre 2006 begonnen.

Der Satzungsbeschluss des Bauausschusses erfolgte am 15.01.2007.

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 02.08 und das Inkrafttreten des Bebauungsplanes geschah am 01.02.2008.

Bereits im Oktober 2010 wurde mit Erweiterung 1 eine Vergrößerung des Bebauungsplanes mit den Flur-Nummern 128, 129 + 130 (allesamt Gemarkung Germannsdorf) vorgenommen.

In der Sitzung vom 09. November 2015 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „WA Ärztehaus Germannsdorf, Deckblatt 1“ beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

Auf Flur-Nr. 170 soll eine Erweiterung des Ärztehauses „Gesundhof Germannsdorf“ stattfinden.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Das bestehende Ärztehaus „Gesundhof Germannsdorf“ soll an diesem Standort sinnvoll erweitert werden.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Straßen

Die öffentlichen Straßen sind bereits vorhanden, Erweiterungen sind nicht erforderlich.

Es soll die Zufahrt zur nächstgelegenen öffentlichen Straße (Ruhmannsdorfer Straße, Gemeindestraße) über das Baugrundstück Flur-Nr. 170 Gemarkung Germannsdorf genommen werden. Eine unmittelbare Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht vorgesehen.

4.2 Wasserversorgung

Die gesamte Wasserversorgung ist bereits geschaffen.
Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits geschaffen.
Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

4.4 Abwasserentsorgung

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage besteht nicht.

Die Wasserrechtsunterlagen müssen rechtzeitig beim Landratsamt Passau eingereicht werden.

Das Landratsamt Passau hatte festgestellt, dass bei Erteilung einer Baugenehmigung vor Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Inbetriebnahme bzw. ein Bezug der zur errichtenden Anlagen vorzeitig nicht möglich ist.

Die Wasserrechtsunterlagen werden derzeit erarbeitet und schnellstmöglich dem Landratsamt Passau zur Genehmigung vorgelegt.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird über eine Rückhaltung (Zisterne von 10 m³) und einer Drosselung in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal wird auf max. 1,5 l/sec festgesetzt.

Eine Versickerung ist auf Grund der geringen Größe des Grundstückes und der vorgesehenen Nutzungen nicht möglich.

Beim Bauantrag ist ein Entwässerungsplan ohnehin Grundlage für eine Beurteilung des Vorhabens.

Die zu überdachenden Gebäude und Straßenbefestigungen aus diesem Deckblatt ergeben eine Fläche von weit weniger als 1000 m². Es liegt also keine Genehmigungsbedürftigkeit für das Ableiten von Oberflächenwasser in ein Fließgewässer oder in das Grundwasser vor.

Ein Wasserrechtsverfahren ist nicht notwendig.

4.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden.

Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

4.7 Erdkabel für Telefon, Internet

Die Erschließung mittels Telefonleitungen/Internetleitungen ist bereits geschehen.

Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

5. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

6. VERSCHMELZUNG DER BEIDEN GRUNDSTÜCKE

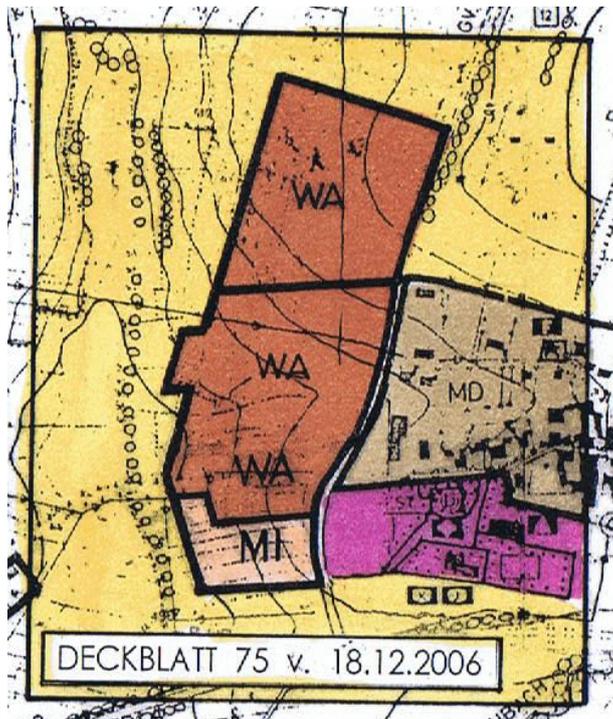
Eine Verschmelzung der beiden Grundstücke der Flur-Nr. 169/1 + 170 wurde bereits durch das Vermessungsamt Passau durchgeführt.

7. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg ist der Erweiterungsbereich als „Mischgebiet (MI)“ dargestellt.

Nachstehend ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, da ohnehin der gesamte Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg in Kürze geändert / ergänzt wird.

UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.

1.0 Einleitung:

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „WA Ärztehaus Germannsdorf“ erfolgte am 15.01.2007. Die Inkraftsetzung erfolgte jedoch erst am 01.02.2008.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt 1 soll auf der Flur-Nr. 170 eine sinnvolle Vergrößerung „Gesundhof Germannsdorf“ stattfinden.

1.3 Zielvorgabe

Auf der direkt danebenliegenden Flur-Nr. 170 befindet sich ein Ärztehaus „Gesundhof Germannsdorf“ mit folgenden Einrichtungen:

- Gemeinschaftspraxis für Ärzte
- Zahnarztpraxis
- Apotheke
- Physiotherapeut
- Bankfiliale
- Friseur

Nun soll auf der hinzugekommenen Fläche noch eine Erweiterung mit ähnlichen beruflichen Strukturen hinzukommen.

ZIEL:

Aufgrund des Bestandes und der Lage dieses Ärztehauses ist die Betriebserweiterung an dieser Stelle sehr geeignet.

In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Omnibus-Haltestelle, die Kirche, die Schule, der Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten.

1.4 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt

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

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden
- Lediglich das übrige Oberflächenwasser soll über eine Drosselanlage dem städtischen Oberflächenwasserkanal zugeführt werden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

1.5 Regenwasserzisterne

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen wird eine Regenwasserzisterne mit Drosseleinrichtung festgesetzt.

1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um **kein** Vogelschutzgebiet.

1.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

In diesem Bebauungsplan ist eine neue Betriebserweiterung vorgesehen.

Die Belastungen aus dem Bereich der Betriebserweiterung sind nicht größer als bei der bisherigen Bebauung.

2.0 Umweltauswirkungen:

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück weist folgende Flächenverteilung auf:

Größe des Baugrundstückes	1.801,37 m ²
Neue Baurechtsfläche als Erweiterung	772,50 m ²
Neue Versiegelungsfläche innerhalb Baufenster	141,53 m ²
Neue Versiegelungsfläche außerhalb Baufenster (Parkplatz + Zufahrt)	602,81 m ²
	<hr/>
Neue Gesamtversiegelungsflächen	1.375,31 m ²

2.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen mit den neuen Versiegelungsflächen haben nur eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich um eine bisher intensiv genutzte Wiese (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die neuen Fundamente des geplanten Gebäudes werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen.

Die neuen Bauten beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der neuen Bauten wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.3 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Es werden keine neuen öffentliche Straßen errichtet; die bestehende Straße reicht für die Erschließung der Erweiterung mit Parkplätzen aus
- Es werden neue Feldgehölze geschaffen an den Grundstücksrändern

2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| a) Größe des Baugrundstückes | 1.801,37 m ² |
| b) Neue Gesamtversiegelungsflächen | |
| Neue Baurechtsfläche als Erweiterung | 772,50 m ² |
| Neue Versiegelungsfläche innerhalb Baufenster | 141,53 m ² |
| Neue Versiegelungsfläche außerhalb Baufenster
(Parkplatz + Zufahrt) | 602,81 m ² |
| | <hr/> |
| Neue Gesamtversiegelungsflächen | 1.375,31 m ² |
| c) GRZ | 0,4 |
| d) Gebiet mittlerer Wertigkeit: | Typ B I (intensive Wiese) |
| e) Kompensationsfaktor: | |
| Gemäß Leitfaden: | 0,2 – 0,5 |
| Gewählt: Mittelwert | 0,35 |

2.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Neue Versiegelungsflächen	x	Mittelwert		
1.375,31 m²	x	0,35	=	481,36 m²

2.6 Ausgleichsmaßnahmen:

Entnahme aus Ökokonto der Stadt Hauzenberg

Die Kompensation kann auf den Flur-Nummern 170 nicht erbracht werden.

Deshalb muss die Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg erbracht werden.

Die Stadt Hauzenberg ist im Besitz von „Ökokontoflächen“:
Die Fläche soll aus dem Waldgrundstück Flur-Nr. 1971 Gemarkung
Germannsdorf entnommen werden.
Laut Stadt Hauzenberg stehen vor Entnahme insgesamt noch
99.328,50 m²
Ökokontoflächen zur Verfügung.

Neu abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto:

482,00 m²

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

Gegenüberstellung:

erforderl. Kompensationsbedarf	=	vorhandener Kompensationsbedarf
481,36 m²	=	482,00 m²

Die Kompensationsfläche ist beinahe identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche.

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT 1

Die Erweiterung des Baugebietes bei der Betriebserweiterung der Flur-Nr. 170 ist eine natürliche Weiterentwicklung in diesem Bereich.

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

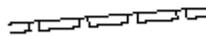
Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES 1



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES INCL. DER ERWEITERUNG 1

FD

ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH

PD

ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH

SD

ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE



GROSSKRÖNIGE BAUME (HOCHSTAMM) ALS BAUMREIHE



STRÄUCHER-/STAUDENPFLANZUNG ALS RANDEINGRUNUNG

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 1.

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht geändert wurden.

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Ziffer 3: Anlagen für Verwaltung

Alle anderen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl

0,4 **GRZ** Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,8 **GFZ** Geschossflächenzahl – höchstzulässig

3. Bauweise

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt.
Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist
einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Da Hanglage mit einer Geländeneigung von 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG	Untergeschoss + Erdgeschoss
Dachform:	Flachdach
Dachneigung:	0 – 3°
Dachform:	Pulldach
Dachneigung:	3 – 7°
Dachdeckung:	bei Flachdach: Dachfläche bekieset oder begrünt
	bei Pulldach: Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche, max. 8,00 m

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

4.2 Fassaden

Sockel geschosshoch hangseitig aus Sichtbeton oder verputztem Mauerwerk. Sonstige Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen als leichte Vorhangfassade aus Zementfaserplatten oder gleichwertig, Farbton: sandfarbig oder dunkelgrau.

5. Textliche Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile des Ärztehauses oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mind. so auszubilden, dass bei einem Abstand von weniger als 30m zur Kreisstraße PA 49, bezogen auf Straßenmitte, ein resultierendes Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ von 30 dB nicht unterschritten wird. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen 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.

6. Ökologische Maßnahmen

- 6.1 Regenwasserzisterne
Auf der Erweiterungsfläche ist eine private Regenwasserzisterne zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden kann.
Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss 10 m³ betragen. Die Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal wird auf max. 1,5 l/sec festgesetzt.
- 6.2 Wasserspar-Maßnahmen
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.
- 6.3 Photovoltaik / Solaranlagen
Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.
Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

7. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

**Neu abzubuchende Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg
(Waldgrundstück Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf:
482,00 m²)**

8. Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

- 8.1 Ausgleichsflächen**
Die Ausgleichsflächen werden aus dem städtischen Ökokonto erbracht.
- 8.2 Freiflächengestaltungsplan**
Für Bauvorhaben ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

8.3 Begrünung des Grundstückes im nicht bebauten Bereich

Auf dem bezeichneten Randbereich ist jeweils eine freiwachsende Strauchhecke zu errichten.

Auf diesem Bereich sind einheimische Gehölzer und einheimische Bäume zu pflanzen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

Bäume

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20-25 cm)

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher für Strauchhecke:

Auf den Grundstücken mit neuem Baurecht sind in den Grünstreifen heimische Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

8.4 Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen muss ein Pflanzabstand von 4,0 m für Gehölze eingehalten werden, die eine Höhe von 2,0 m oder mehr erreichen.

9. Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen.

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten

Maximale Abtragung bei Grundstück: 1,25 m

Maximale Auftragung bei Grundstück: 1,25 m

Hauzenberg, den

.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Hinweise

BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“