

**BEBAUUNGSPLAN
„MI Bahnhofstraße“**

STADT HAUZENBERG

LANDKREIS PASSAU



Stadt Hauzenberg

ENDAUSFERTIGUNG

Bauleitverfahren nach § 13a BauGB



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 31.07.2018

Ergänzt: 24.10.2018

Endausfertigung: 22.01.2019

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer

Am Kalvarienberg 15 94051 Hauzenberg

Tel: 08586 2051

Fax: 08586 5772

Teil A - BEGRÜNDUNG

1.0 Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Hauzenberg in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

Am 02. Juli 2018 hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „MI Bahnhofstraße“ für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO beschlossen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche ebenfalls als Mischgebiet MI eingetragen.

2.0 Planungsgebiet und Größe

Der Bereich des Bebauungsplanes betrifft ein bestehendes Gebiet, welches bereits jetzt Wohnbauten und Gewerbebauten hat und mit weiteren nicht störenden Gewerbebetrieben erweitert werden soll.

Der Bereich um den ehemaligen Bahnhof ist von hoher städtebaulicher Relevanz für Hauzenberg.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände“ wurde ein wichtiger Schritt eingeleitet, dieses Areal hochwertig zu nutzen.

Der Bebauungsplan „MI Bahnhofsstraße“ ist ein weiterer Baustein in dieser positiven Entwicklung.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Brückenstraße sowie Bürgerpark
- Im Osten: Bahnlinie Passau-Hauzenberg sowie Bebauungsplan
„Bahnhofsgelände I“
- Im Süden: bestehende Gewerbebetriebe
- Im Westen: rechtskräftiger Bebauungsplan „Schachet-Ost“

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flurstück 170/29 + 183/6 + 183/40 + 183/2 + 183/28 + 804 (Teilfläche) + „Bahnhofstraße“, Gemarkung Hauzenberg

Größe des Planungsgebietes beträgt 0,8903 ha

3.0 Begründung des Verfahrens nach §13a BauGB

Ein Bebauungsplan für Nachverdichtung und zwar als Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgende Voraussetzungen sind hierfür erforderlich:

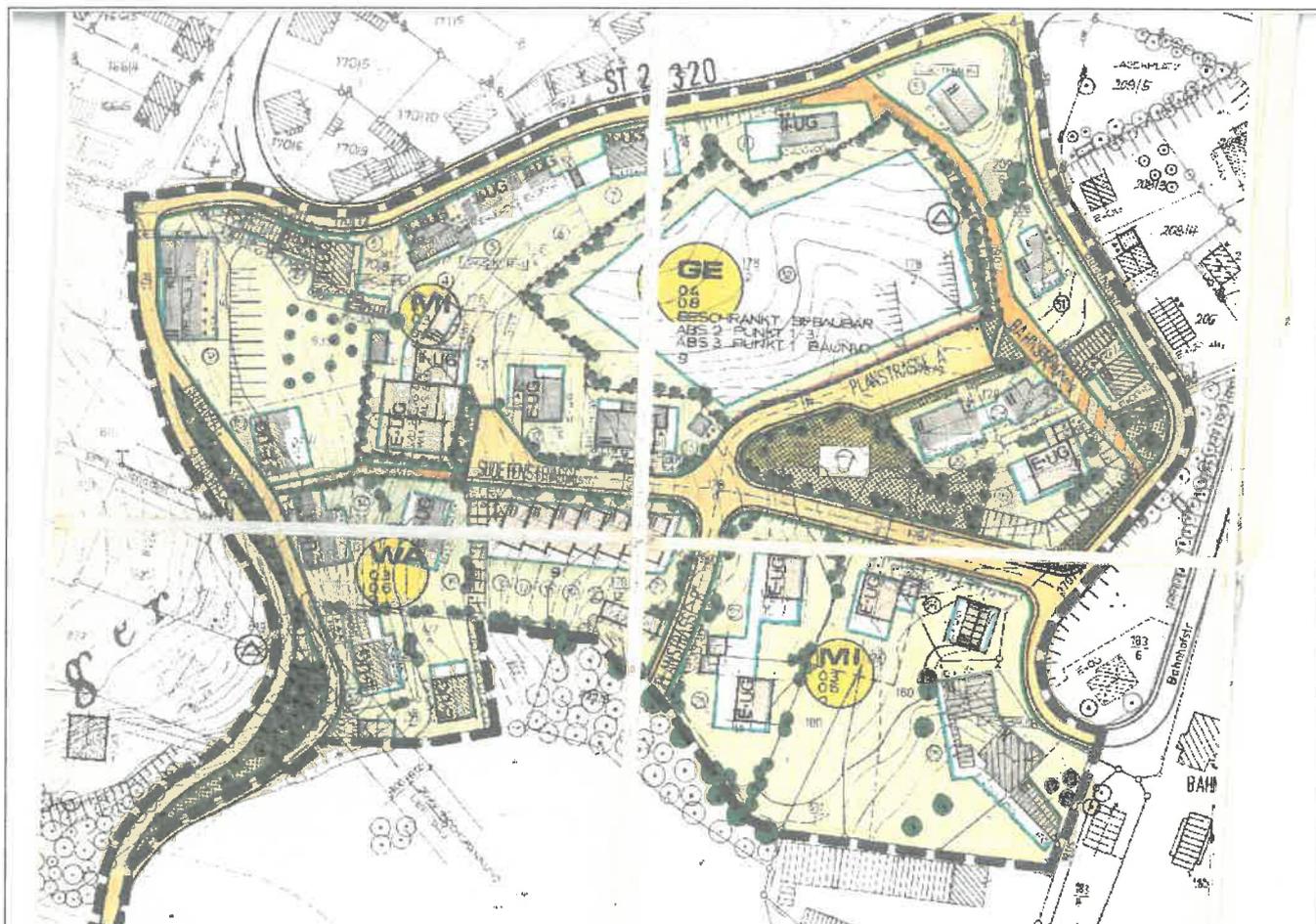
- weniger als 20.000,00 m² Grundfläche, wobei die Grundflächen des gegenüberliegenden Bebauungsplanes „Bahnhofsgelände I“ mit einzurechnen sind
- Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen werden

Damit sind die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt.

4.0 Bestehender Flächennutzungsplan



5.0 Angrenzender Bebauungsplan „Schachet-Ost“



6.0 Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „MI Bahnhofstraße“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Gewerbebauten für nicht störende Gewerbebetriebe zu schaffen.

7.0 Verhältnis Gewerbegebiet – Wohnbauten

Unter Ziffer „6.0“ in der Begründung wird auf das Verhältnis „Wohnbauten / Gewerbebauten“ hingewiesen.

Außerdem wird in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 6 zu Immissionsmaßnahmen Stellung bezogen.

Es handelt sich um eingeschränkte Gewerbebetriebe.

8.0 Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet ist beinahe eben.

Die Höhe über Normal Null (NN) liegt bei ca. 482,00 m ü. NN.

Die Flächen bei den neuen Gewerbebauten sollen eingegrünt werden, um den Charakter der Landschaft nicht nachhaltig zu verändern.

Die Baugrundstücke im Plangebiet weisen gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

9.0 Nutzungsverhältnis im Bebauungsplan

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Sie sind – gewissermaßen – „geplante Gemengelagen“ insofern, als sie als allgemein zulässige Nutzungen in sich solche vereinigen, die potenziell miteinander in Konflikt geraten können, ohne diesen Konflikt von vornherein zu lösen.

Die eigentliche Berechnung des Nutzungsverhältnisses ist in den Festsetzungen dargelegt.

10.0 Erschließungen

10.1 Straße

Die Straße ist bereits vorhanden (Bahnhofstraße).

Es handelt sich um eine öffentliche Erschließungsstraße.

10.2 Wasserversorgung

Die gesamte Wasserversorgung ist durch das Wasserversorgungswerk der Stadt Hauzenberg bereits geschaffen.

10.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch das Wasserversorgungswerk der Stadt Hauzenberg bereits geschaffen.

Ein Löschwasserhydrant ist ebenfalls vorhanden.

10.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Nur Schmutzwasser wird über die bestehende Schmutzwasserleitung in der Bahnhofstraße zur Kläranlage Kaindlmühle abgeleitet.

10.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist über die bestehende Regenwasserkanalisation dem Staffelbach zuzuführen.

Um die Regenwasserkanalisation zu entlasten, muss bei jedem neuen Hauptgebäude eine Retentionszisterne mit jeweils 10 m³ Inhalt und entsprechender Drosseleinrichtung (2,5 l/sec) errichtet werden.

Retentionszisternen können zwar im Jahresmittel die abzuleitende Niederschlagsmenge verringern, sind jedoch zur gezielten Reduzierung des Spitzenabflusses nicht ausreichend. Dazu ist gesondertes Speichervolumen vorzuhalten, welches nach jedem Regenereignis selbständig entleert wird, damit es beim nächsten Regen wieder zur Verfügung steht.

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

10.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden, insbesondere ein 20-KV-Kabel mit einem Schutzzonenbereich von 0,50 m beiderseits der Trassenachse.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitungen anzufordern.

Hingewiesen wird auch auf entsprechende Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im Schutzzonenbereich.

10.7 Erdkabel für Telefon, Internet

Die Erschließung mittels Telefonleitungen/Internetleitungen ist teilweise bereits geschehen.

Auch hier sind Schutzzonen zu beachten und von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

10.8 Erdgas

Die Erdgasleitung ist in der Bahnhofstraße bereits vorhanden.

Auf den Schutzzonenbereich wird hingewiesen.

Auch hier sind die Schutzzonen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

11.0 Immissionsschutz

In den neuen Gewerbegebietsflächen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die – bezogen auf das im Westen gelegene Grundstück der Flurnr. 183/6 (vorhandenes Wohngebäude) – ein Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691 'Geräuschkontingentierung' (Ausgabe Dezember 2006) von 60 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) sowie nachts von 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Durch ein entsprechendes Gutachten ist bei allen Bauanträgen von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) nachzuweisen, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Das Schallschutz-Gutachten ist zusammen mit dem jeweiligen Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Als Immissionsorte wurden die nächstgelegenen Wohngebäude der Flurnummern 183/6, Gemarkung Hauzenberg betrachtet.

12.0 Grünordnung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auszuführen bzw. einzuhalten.

13.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes „MI Bahnhofstraße“ ergeben sich geringe nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des neuen Gebietes mit Gewerbebauten wohnenden Menschen.

Begründung:

Es dürfen nur Gewerbebauten mit nicht störenden Gewerbebetrieben errichtet werden. Vorhandenes, abschirmendes Grün auf der Flur-Nr. 170/29 sorgt für eine Differenzierung der Strukturen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Teil B – UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht richtet sich 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

Die bisherige Bebauung im zukünftigen Bebauungsplangebiet ist geprägt von Wohnbauten und Gewerbebauten.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Bebauungsplan „MI Bahnhofstraße“ sollen neue Baurechtsflächen für Gewerbebauten geschaffen werden.

1.3 Neue Grünordnung

Bei den neuen Baurechtsflächen soll ein abschirmendes Grün zwischen den neuen Gewerbebauten und den bestehenden Wohnbauten geschaffen werden.

Die bestehende Baumstruktur bei den neuen Gewerbebauten (Bahnhofstraße 20, 22 + 24) muss erhalten bleiben.

Da die Kompensation nicht auf den neuen Baurechtsflächen erbracht werden kann, muss diese aus dem städtischen Ökokonto bezogen werden.

1.4 Zielvorgabe

Wohn- und Gewerbebauten sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohn- und Gewerbegebiete vorhanden sind.

Dies ist beim Bebauungsplan „MI Bahnhofstraße“ der Fall:

- Es sind Wohnbauten vorhanden
- Es sind Gewerbebauten vorhanden
- Sämtliche Erschließungen sind bereits vorhanden
- In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist der Bebauungsplan besonders für die geplante Bebauung / Nachverdichtung geeignet.

1.5 Erschließungen

Sämtliche Erschließungen (Straße, Wasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Strom, Gas, Telekom) sind bereits vorhanden.

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 Grünordnung auf der Baurechtsfläche

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass Eingrünungen bestehen bleiben und neue Eingrünungen zusätzlich geschaffen werden.

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

Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst:	8.903,42 m ²
Baufeld-Erweiterung	592,07 m ²

2.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben eine **mittlere Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um städtische Grünanlagen.

Der Versiegelungsgrad der neuen Baurechtsflächen wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt:

- Es liegt ein ausreichender Flurabstand der neuen Baurechtsfläche zum Grundwasser vor.
- Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.
- Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche.

- Der Bebauungsplan beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.
- Bei der Planung der Nachverdichtung wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.3 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Die Erschließungsstraße (Bahnhofstraße) sowie die Parkplätze entlang der Bahnhofstraße sind bereits vorhanden
- Bei den Parkplätzen entlang der Bahnhofstraße handelt es sich um einen Belag mit Rasengittersteinen
- Sehr starke bestehende Bepflanzung von parkplatztauglichen Bäumen, die erhalten bleiben müssen

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) Flächen:

Die Fläche des Bebauungsplan-Gebietes umfasst: 8.903,42 m²

b) GRZ: 0,4

c) Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ B 2

d) Kompensationsfaktor:
Gewählt: Mittelwert 0,45

2.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Baufeld-Erweiterungen

auf Flur-Nr. 183/3 „Haus 1“			
140,00 m ² ./.	Bestandsgebäude	118,30 m ²	= 21,70 m ²
Gepantes Gewerbegebäude „Haus 2“			= 242,00 m ²
Gepantes Gewerbegebäude „Haus 3“			= 130,00 m ²
Gepantes Gewerbegebäude „Haus 4“			= 198,00 m ²
			<hr/>
			591,70 m ²

Baufeld-Erweiterung	x	Mittelwert	=	Kompensationsfläche
591,70 m ²	x	0,45	=	266,27 m ²

2.6 Ausgleichsmaßnahmen:

Kompensationsmaßnahme aus dem städtischen Ökokonto

Da im Geltungsbereich keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, wird die notwendige Ausgleichsfläche in Höhe von 266,27 m² der stadteigenen Ökokontofläche auf Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf entnommen.

Gesamt 266,27 m²

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche	266,27 m ²
geplante Kompensationsfläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg	266,27 m ²

Die Kompensationsfläche ist identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche

2.7 Denkmalpflegerische Belange

Das als Einzelbaudenkmal erfasste Gebäude „Bahnhofstraße 18“ (Ehem. Bahnhofsgebäude in Hauzenberg; mehrgliedriges Empfangs- und Stationsgebäude, südlicher Pavillon mit Mansardwalmdach, Flacherker nach Süden, Vorbau mit Schweifgiebelfassade nach Osten, Eckrustizierungen in bossierten Granitsteinen, in den Formen deutscher Neurenaissance, 1903/04“) liegt innerhalb des überplanten Geländes.

2.8 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

Wegen des Einzelbaudenkmals müssen die nachfolgenden Gewerbebauten von denkmalpflegerischem Belang sein.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeister



Architekturbüro Bauer



.....
Ludwig A. Bauer
Architekt
Stadtplaner



Stadt



Hauzenberg

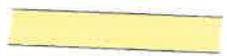
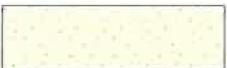
BEBAUUNGSPLAN

„MI Bahnhofstraße“

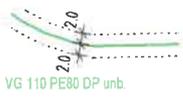
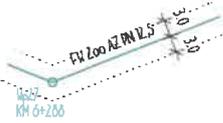
**PLANLICHE UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

NUTZUNGSSCHABLONE			
MISCHGEBIET 1 MISCHGEBIET 2	M 1/2 § 6 BauNVO	0,4 1,0	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
OFFENE BAUWEISE	0		

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 1.4  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- 1.5  NEUBAUTEN
- 1.6  BEST. ÖFFENTLICHE STRASSE
- 1.7  BEST. STELLPLÄTZE IN PFLASTERSTEINEN
- 1.8  BEST. STELLPLÄTZE IN RASENGITTERSTEINEN
- 1.9  BEST. PFLASTERFLÄCHE
- 1.10  BEST. GRÜNFLÄCHEN
- 1.11  BEST. ZU ERHALTENDE BÄUME

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- | | | |
|------|---|---|
| 2.1 |  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE |
| 2.2 | 183/28 | FLURNUMMER |
| 2.3 |  | BESTANDSBAUTEN |
| 2.4 |  | BEST. BÄUME ALS GRÜNSTRUKTUR |
| 2.5 |  | STANDORT OBERFLURHYDRANT |
| 2.6 |  | PARKPLÄTZE |
| 2.7 |  | BEST. GASLEITUNG MIT DIMENSIONIERUNG UND 2,0 m BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN |
| 2.8 |  | BEST. WASSERLEITUNG DER "WASSERVERSORGUNG BAYERISCHER WALD - WALDWASSER" MIT DIMENSIONIERUNG, STATIONIERUNG UND 3,0 m BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN |
| 2.9 |  | BEST. STROMVERSORGUNGSLEITUNG MITTELS MS-KABEL INCL. 0,5 m BEIDSEITIGEM SCHUTZSTREIFEN |
| 2.10 |  | BEST. STROMVERSORGUNGSLEITUNG MITTELS NS-KABEL |
| 2.11 |  | BEST. STROMVERSORGUNGSLEITUNG MITTELS SB-KABEL |
| 2.12 |  | BEST. STÄDT. KANAL IM TRENNSYSTEM |
| 2.13 |  | BEST. STÄDT. WASSERLEITUNG |

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3, 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hauzenberg für die Grundstücke der Flur-Nummern 170/29 + 183/6 + 183/40 + 183/2 + 183/28 + 804 (Teilfläche) und „Bahnhofstraße“, allesamt Gemarkung Hauzenberg, folgenden Bebauungsplan:

1. Art der baulichen Nutzung MI gemäß § 6 BauNVO:

MI 1 Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 + 2 BauNVO

Auf den überbaubaren Flächen der Gewerbebauten-Nummer 1, 2, 3 + 4 sind nur sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

MI 2 Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 1 + 2 BauNVO

Auf den überbaubaren Flächen der Wohn-/ Gewerbebauten-Nummern 5, 6, 7, 8, 9 + 10 sind nur die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 1, 2, 3 und 5 zulässig.

Nutzungsverhältnis im Bebauungsplan:

Das eigene Mischungsverhältnis stellt sich wie folgt dar:

A) Gewerbeflächen – Bestand

A.1	Bahnhofstraße 19	395,99 m ²
A.2	Bahnhofstraße 18	125,72 m ²

B) Gewerbeflächen - Neubau

B.1	geplantes Gewerbegebäude „Parzelle 1“	280,00 m ²
B.2	geplantes Gewerbegebäude „Parzelle 2“	484,00 m ²
B.3	geplantes Gewerbegebäude „Parzelle 3“	390,00 m ²

B.2 geplantes Gewerbegebäude „Parzelle 2“
GRZ = 242,00 m²
GFZ = 484,00 m²
2 Stockwerke

B.3 geplantes Gewerbegebäude „Parzelle 3“
GRZ = 130,00 m²
GFZ = 390,00 m²
3 Stockwerke

B.4 geplantes Gewerbegebäude „Parzelle 4“
GRZ = 198,00 m²
GFZ = 378,00 m²
2 Stockwerke

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.1 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.

3.2 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Die Flächen für die Gewerbe-Neubauten im Bereich der Bahnhofstraße sind beinahe eben, da es sich hierbei um die alten Bahn-Verladerampen handelt

Die fast ebene Fläche liegt auf ca. 482,00 m ü. NN.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung: 3° - 20°

Dachdeckung: bei Satteldach, Walmdach, Pultdach:
Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot
Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete
Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

bei Flachdach:
als Gründach auszubilden

Wandhöhe: Ab Geländeoberfläche:
max. 8,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

b) Erdgeschoss + 1. Obergeschoss + 2. Obergeschoss

Dachform: Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach

Dachneigung: 3° - 20°

Dachdeckung: bei Satteldach, Walmdach, Pultdach:
Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot
Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete
Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen

bei Flachdach:
als Gründach auszubilden

Wandhöhe: Ab Geländeoberfläche:
max. 15,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.

3.4.2 Wandhöhe

freistehender Nebengebäude: Ab Geländeoberfläche
max: 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Außenanlagen

- 4.1.EINFRIEDUNGEN:** Zäune sind unzulässig
Hecken:
Zulässig in geschnittener Form
- 4.2.MÜLLWERTSTOFFE:** Müll- und Wertstofftonnen sind an der öffentlichen Straße hinter Sichtschutzwänden oder im Gebäude Unterzubringen
- 4.3.STÜTZMAUERN:** Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 0,60 m
- 4.4.VERKEHRSANLAGEN:** Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen

5. Ökologische Maßnahmen

- 5.1 Dachbegrünung**
Flachdächer müssen als Gründächer ausgebildet werden
(Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)
- 5.2 Fassadenbegrünung**
Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen, eine Fassadenbegrünung vorzusehen
(Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).
- 5.3 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.
- 5.4 Reduzierung der Bodenversiegelung**
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wurde die Bodenversiegelung ohnehin schon auf das unumgängliche Maß beschränkt.
Sämtliche Parkplätze entlang der Bahnhofstraße bei den neuen Gewerbebauten sind in Rasengittersteinen ausgestaltet.
Für jedes neue Hauptgebäude muss eine Retentionszisterne mit 10 m³ Inhalt und entsprechender Drosseleinrichtung errichten.

5.5 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.

6. Textliche Festsetzungen zu Immissionsschutzmaßnahmen

Auf den überbaubaren Flächen der Gewerbebauten-Parzellen 1, 2, 3 + 4 sind nur eingeschränkte Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Klein-Unternehmen, Startup-Unternehmen und ähnliches).

Außerdem ist Nachtarbeit bei den Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Schutzwürdige Nutzungen – insbesondere Wohnnutzungen in den Neubauflächen – werden nicht zugelassen.

Im Einzelbauvorhaben ist durch einen schalltechnischen Nachweis eines Fachbüros nachzuweisen, dass der Lärmimmissionsbeitrag im Sinne der Zi. 3.2 TA Lärm der jeweiligen Anlage nicht relevant ist. Dies ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung den Immissionsrichtwert der Tagzeit von 60 dB(A) unterschreitet.

Auf den Nachweis kann ggf. bei ausschließlich ruhiger Nutzung (z.B. Büronutzung o.ä.) verzichtet werden.

7. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

Da im Geltungsbereich keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, wird die notwendige Ausgleichsfläche in Höhe von 266,27 m² der stadteigenen Ökokontofläche auf Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf entnommen.

geforderte Ausgleichsfläche	266,27 m²
geplante Kompensationsfläche	266,27 m²

8. Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

9. Mögliche Leitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich werden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland).

Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

Die vorgesehenen Schutzzonen sind zu beachten.

10. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

11. Denkmalpflegerische Belange

Das Gebäude „Bahnhofstraße 18“ (ehem. Bahnhofsgebäude Hauzenberg) ist ein Einzelbaudenkmal (D-2-75-126-65. Ehem. Bahnhof Hauzenberg; mehrgliedriges Empfangs- und Stationsgebäude, südlicher Pavillon mit Mansardwalmdach, Flacherker nach Süden, Vorbau mit Schweifgiebelfassade nach Osten, Eckrustizierungen in bossierten Granitsteinen, in den Formen deutscher Neurenaissance, 1903/04.)

Dieses Denkmal hat besondere Schutzbestimmungen nach Art. 4-6 DSchG.

Für jede Art an Veränderungen an diesem Denkmal und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-5 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Dieses Baudenkmal ist auch im Lageplan kenntlich gemacht.

Sämtliche Bauvorhaben im Planungsbereich sind auf Grund der Denkmalnähe von denkmalpflegerischem Belang.

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 und 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.“

WESEN EINES MISCHGEBIETES

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Deshalb ist eine besondere Disziplin bei nachfolgenden Einzelvorhaben gefordert, damit der Planungswille „MI“ tatsächlich und auf Dauer erreicht wird.

Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 02. Juli 2018 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ beschlossen.
- Am 07. August 2018 erfolgte die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- In der Zeit vom 15.08.2018 bis 17.09.2018 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 07.08.2018 bis 14.09.2018 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 23. Oktober 2018 fand der Abwägungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 13.11.2018 bis 30.11.2018 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 13.11.2018 bis 30.11.2018 fand die erneute Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 21. Januar 2019 fand der Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Städtebau und Naturschutz/Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

b) Naturschutz / Umweltauswirkungen:

Die notwendige Kompensation geschieht durch das Ökokonto der Stadt Hauzenberg.

Bezüglich Umweltauswirkungen ist zu sagen, dass nur sonstige Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die das Wohnen nicht unmittelbar stören.

Für jedes neugeschaffene Gebäude muss eine Retentionszisterne mit 10 m³ Inhalt und entsprechender Drosseleinrichtung für Oberflächenentwässerung errichten.

Außerdem werden Anlagen für Photovoltaikanlagen und Solaranlage empfohlen (Warmwassererzeugung, interne Stromerzeugung).

Stadt Hauzenberg


.....
Gudrun Donaubauber
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer


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

