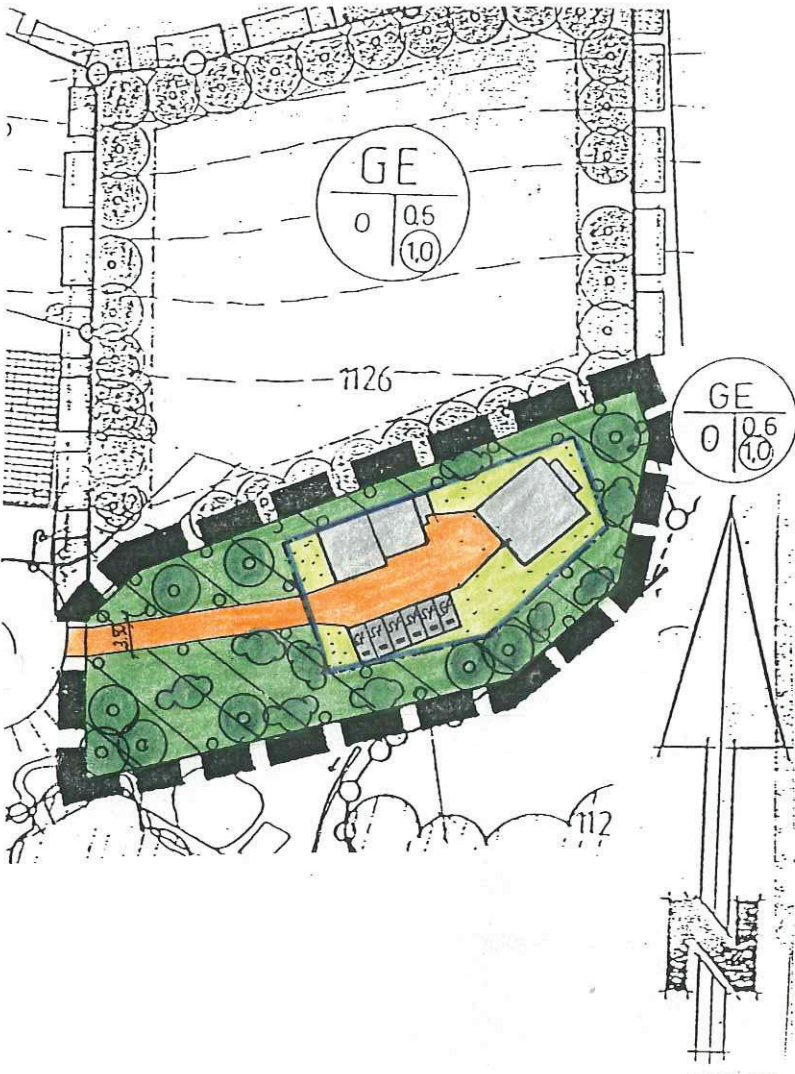


# DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN  
GE - HOFACKER-ERWEITERUNG

GEMEINDE HAUZENBERG  
LANDKREIS : " PASSAU  
HAUZENBERG, DEN



BESCHLOSSEN GEM. § 10 BAUGESETZBUCH UND  
ARTIKEL 91 ABSATZ 3 BAYBO IN DER SITZUNG  
VOM 05.07.2001

GEMEINDE DATUM

DER BÜRGERMEISTER

DAS DECKBLATT WURDE DEM LANDRATSAMT PASSAU AM ..... ANGEZEIGT.  
DAS LANDRATSAMT PASSAU TEILTE MIT SCHREIBEN VOM ..... MIT, DASS  
EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.

DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER AMTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM  
16.8.2001 GEMÄSS § 12 BAUGB RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT LIEGT  
AB DIESEM TAG ZU JEDERMANN'S EINSICHT IM RATHAUS ÖFFENTLICH AUS. DIES  
WURDE ORTSÜBLICH DURCH AMTSBALTT AM 16.8.2001 BEKANNT GEGEBEN.

STADT HAUZENBERG 20. Aug. 2001

*Wipplinger*  
ZECHMANN, 1. BÜRGERMEISTER  
**Wipplinger, 2. Bürgermeister**

AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 UND 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE  
GELTENMACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE  
BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN  
VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON  
VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB. BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES  
DECKBLATTES. MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND  
DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAH-  
RENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM IN-  
KRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT  
WORDEN IST ( § 214 + § 215 BAUGB).

# BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 1

FÜR DAS GEBIET : GE - HOFACKER  
ERWEITERUNG

STADT : HAUZENBERG

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

HAUZENBERG, DEN 15.02.2001

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum Bebauungs und Grünordnungsplan  
mit Deckblatt Nr. 1 " GE- Hofacker Erweiterung "

---

## 1. Anlass:

Der Grundstückseigentümer , Herr Christian Anetzberger , Schröck 4, 94051 Hauzenberg will auf dem Grundstück Flur-Nr.: 1126 einen KFZ-Reparaturbetrieb errichten. Dieser Betrieb soll aus Werkstatt , Servicestation , Lagerräume und Büro bestehen , wobei im Gebäudeteil mit Büro und Lagerräume eine Betriebsleiterwohnung integriert werden soll.

## 2. Änderung:

Das bestehende Gewerbegebiet GE-Hofacker soll nach Osten hin um eine Gewerbefläche erweitert werden. Die Erweiterung grenzt im Norden und Westen unmittelbar an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan an.

Die Erschliessung dieses Gewerbegebietes erfolgt über die Steinmetzstrasse mit Anbindung an die Staatsstrasse St 2320.

Planung

Stadt Hauzenberg

Zechmann

1. Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## zu 1.3.1. Gewerbegebiet

### 0.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.1.1 Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.

### 0.2 Fassadengestaltung

- 0.2.1. Die Außenfassaden sind so zu gestalten, daß sie sich unauffällig und unaufdringlich in das Landschaftsbild einfügen. Es ist besonders darauf zu achten, daß keine glänzenden oder lichtreflektierenden Baumaterialien verwendet werden.

Es gilt als Grundsatz der bayer. Bauordnung, daß saubere und einfache Anstriche verwendet werden.

Erwünscht sind helle und zarte Töne, zu vermeiden sind dunkle, grelle, bunte und süßliche Farben.

### 0.3 Firstrichtung

- 0.3.1 Eine Firstrichtung wird nicht festgelegt.

### 0.4 Wandhöhen und Wandlängen

- 0.4.1 Wandhöhe: Die max. Wandhöhe darf 7,75 m ab natürlicher Geländeoberkante sowohl bergseits als auch talseits nicht überschreiten.

- 0.4.2 Wandlänge: Die max. Wandlänge darf 30 m nicht überschreiten. Bei Überschreiten dieser Länge ist der Baukörper wesentlich erkennbar zu gliedern.

## 0.5 Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckung

- 0.5.1 Je nach architektonischer Gestaltung und technischer Notwendigkeit der baulichen Anlagen ist die Dachart frei wählbar.
- 0.5.2 Je nach architektonischer Gestaltung und technischer Notwendigkeit der baulichen Anlagen ist die Dachneigung frei wählbar.
- 0.5.3 Dacheindeckung: Bei geneigten Dächern sind alle harten Dacheindeckungsarten zulässig. Flachdächer sind je nach techn. Möglichkeiten auszubilden.

## 0.6 Verkehrsanlagen

- 0.6.1 Für den ruhenden Verkehr sind in unmittelbarer Nähe der Erschließungsstraße Parkplätze in genügender Zahl nachzuweisen.

## 0.7 Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes

- 0.7.1 Zulässig sind nur Betriebsleiter- oder Hausmeisterwohnungen, wenn die Art des Betriebes die ständige Anwesenheit eines Betriebsleiters oder eines Hausmeisters dringend erforderlich macht. Dabei ist diese Wohnung in das Betriebsgebäude zu integrieren. (siehe BauNVO § 8 Abs. 3, Nr. 1)

## 0.8 Grünordnung

### 0.8.1 Private Grünflächen

1. Unbebaute Grundstücksflächen sind als Wiese anzulegen.  
Parkflächen sollen durch Rasengittersteine hergestellt werden.
2. Durch Baumaßnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topographie sind in unmittelbarem Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die ursprüngliche Geländegestalt gewahrt bleibt.
3. Die Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen.
4. Für den Wertstoffhof ist ein Gestaltungs- und Bepflanzungsplan mit dem Bauantrag einzureichen.

5. Bei Pflanzungen im Bereich der Kabeltrassen der EVU müssen Baumpflanzen einen Abstand von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der EVU geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen

#### Bodenständige Bäume:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Pflanzenqualifikation:

Hochstämme STU 16 - 18 cm, 3 x V

#### Bodenständige Sträucher:

Cornus mas	Hartriegel
Cornus sanguinea	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

### 0.9 Schutz des Oberbodens

- 0.9.1 Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

### 0.10 Einfriedungen

#### 0.10.1 Zäune:

Die Einfriedungen mit Zäunen ist zulässig, Höhe und Material sind freigestellt. Die Gestaltung der Zäune mit genauen Detailangaben zu Höhe, Material, Anschlüssen und Torausbildung ist jedoch als Bestandteil des Bauantrages einzureichen.

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)  
(Die Nummerierung ist in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung)

## 1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

## 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 1.00 Geschossflächenzahl

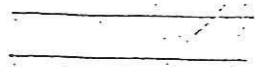
2.2 0.60 Grundflächenzahl


## 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 0 offene Bauweise

3.2  Baugrenzen

## 6.0 Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich bestehend

6.2  Straßenbegrenzungslinien

9.0 Grünflächen

9.1



neu zu pflanzende Bäume  
lt. Liste

9.2



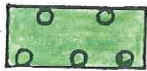
30,00 m Baumfallgrenze

9.3



neu zu pflanzende Sträucher lt. Liste;  
dichte Bepflanzung

9.4



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.5



Private Grünflächen


9.6



Ausgleichsfläche gemäss Eingriffsregelung in den  
Bebauungsplan  
Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen, Obstbäumen  
in Sorten und bodenständigen Sträuchern und Hecken  
gemäss Punkt 0.8 der textlichen Festsetzungen des rechtlich  
geltenden Bebauungsplanes.




15. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen


15.12  Grenze des räumlichen Geltungsbe-  
reiches des Bebauungsplanes

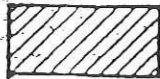
15.2  Stellplätze


15.3  gewerbliche Baufläche

15.4  Private Zufahrt mit Verkehrsfläche

16. Kartenzeichen der Bayrischen Flurkarten


16.1  Best. Grundstücksgrenze mit Grenz-  
steinen

16.2  Wohngebäude bestehend

16.3  Wirtschafts- und gewerbl. Gebäude be-  
stehend (Nebengebäude bestehend)

16.4  Höhenlinien

16.5  Flurstücksnummern

16.6  Böschungen

# HINWEIS

Vor allen Erdarbeiten ist die Bezirksstelle Hoyzenberg der OBAG zu ver-  
ständigen.

## 11.00 Die Eingriffsregelung in den Bebauungsplan

### 11.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Das von der Erweiterung des Bebauungsplanes betroffene Grundstück wird derzeit als intensiv genutztes Grünland ausgewiesen. Die geplante Erweiterung ist Gegenstand der planlichen Änderung und bezeichnet die Umgriffsfläche der Eingriffsregelung.

#### 11.1.1 Arten und Lebensräume

Die geplante Erweiterungsfläche wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Biotope, Waldflächen, Gewässer, seltene Böden, klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftsmerkmalen, sowie landschaftsprägenden Elementen wie Ufern usw. und Bereiche mit besonderer Erholungseignung oder Gebiete mit mittlerer oder hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind in der geplanten Erweiterung nicht enthalten.

#### 11.1.2 Boden

Die GRZ wird vom rechtsgültigen Bebauungsplan mit 0.6 übernommen.

Durch die Art der geplanten Nutzung wird in etwa ein Versiegelungsgrad von 45 % erreicht.

#### 11.1.3 Wasser

Gewässer sind auf dem Grundstück nicht vorhanden

Oberflächenwasser ist dem Kanalisationssystem zu zuführen

#### 11.1.4 Klima und Luft

Im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes sind keine klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen und Flächen mit Klimaausgleichsfunktionen erkennbar.

### 11.1.5 Landschaftsbild

Sanierungsbereiche und Ortsabrundungen sind nicht betroffen

Das südlich vom Ortsrand gelegene Erweiterungsgebiet grenzt direkt an den bestehenden rechtsgültigen Bebauungsplan an .

Kulturhistorische Landschaften und Landschaftsteile sind nicht betroffen.

### 11.1.6 Bewertung des Bestandes

Aufgrund der vorgenommenen Bestandsaufnahme , nach Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren in den Punkten 11.1.1 - 11.1.5 beschrieben , ist das Grundstück , welches der Bewertung zu Grunde liegt , in die Kategorie I ( Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft ) einzustufen.

## 11.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 11.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Erweiterungsfläche wird umlaufend intensiv mit Sträuchern und Baumgruppen bepflanzt .

Desweiteren erfolgt eine Bündelung der Versorgungsleitungen

### 11.2.2 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Erfahrungen bereits bestehender Gebäude des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist ein Grundwasserabsenken im geplanten Erweiterungsgebietes nicht gegeben.

Eine Einleitung von belasteten Wässern ( ölhaltigem) in Oberflächengewässern wird durch Einleitung in entsprechende Filteranlagen vermieden .

Verminderung des Oberflächenabflusses durch Entsiegelung , Stellplätze mit Rasengittersteinen gemäss textliche Festsetzung Punkt 0.8.1 , und Pflanzungen .

### 11.2.3 Schutz Boden

Im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und deren Zufahrten wird durch in Punkt 0.8.1.1 zu den textlichen Festsetzungen die Versickerungsfähigkeit der Oberflächen festgelegt.

### 11.2.4 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Erweiterung grenzt unmittelbar im Westen und Norden an den bereits rechtsgültigen Bebauungsplan an.

In Punkt 0.1 ( Gestaltung der Baulichen Anlagen ) werden entsprechende gestalterische Festsetzungen getroffen.

Naturnahe Gewässerufer , markante Einzelstrukturen des Reliefs, Waldränder , Baumgruppen oder Baumreihen und strukturierte gebietsbestimmende Hecken und Gebüschgruppen sind nicht betroffen .

### 11.2.5 Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

Die grünordnerischen Maßnahmen werden generell vom rechtsgültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan übernommen .

Für private Grünflächen wird in 0.8.1 der textlichen Festsetzung festgelegt , dass diese als Wiese anzulegen und mit Sträuchern anzugrünen sind .

### 11.2.6 Bewertung des Eingriffs

Entsprechend der Planung ist das Gebiet als Fläche mit hohem Versiegelungsgrad = Typ A einzustufen.

### 11.3 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Die Gesamtgrösse der geplanten Erweiterung beträgt = 2033 m<sup>2</sup>

Die Fläche der maximalen Bebauung welche auszugleichen ist  $2033 \times 0.6$  (GRZ) = 1220 m<sup>2</sup>

#### 11.3.1 Festlegung des Kompensationsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird mit 0.4 festgelegt.

Begründung:

Es ergibt sich nach der Bewertung des Bestandes der Erweiterungsfläche nach Punkt 11.1 ein Ausgleichsfaktor nach Feld AI = 0.3 – 0.6

#### 11.3.2 Erforderliche Ausgleichsfläche

Maximale Bebauungsfläche  $1220 \text{ m}^2 \times 0.4$  = 488 m<sup>2</sup>

### 11.4 Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung

Die unter Punkt 11.3.2 ermittelte Ausgleichsfläche wird auf dem Baugrundstück der geplanten Erweiterung ausgeglichen.

Erläuterung:

Aus der Differenz zwischen Erweiterungsfläche von 2033 m<sup>2</sup> und maximaler bebaubarer Fläche von 1220 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Restfläche von 813 m<sup>2</sup>.

Benötigte Ausgleichsfläche  $488 \text{ m}^2 < \text{Restfläche } 813 \text{ m}^2$

Somit bittet sich ein Ausgleich auf der Erweiterungsfläche an.

### 11.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Die zum Ausgleich vorgesehene Flächen stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar , welche bisher als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv genutzt wurde.

Zur höherwertigen Einstufung der Ausgleichsfläche ist diese gemäss planlicher Festsetzung Punkt 9.6 mit Einzelbäumen , Obstbäumen in Sorten (Obstwiese) , Baumgruppen , bodenständigen Hecken und Gebüschgruppen zu bepflanzen .