

Bebauungsplan „GE Jahrdorf“
Deckblattänderung Nummer 1
Flurnummer 302/2_302/3_302/4_302/5_302/6
Stadt Hauzenberg
Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

Luftbild_Ausschnitt Änderungsbereich_ohne Massstab



Entwurfsverfasser

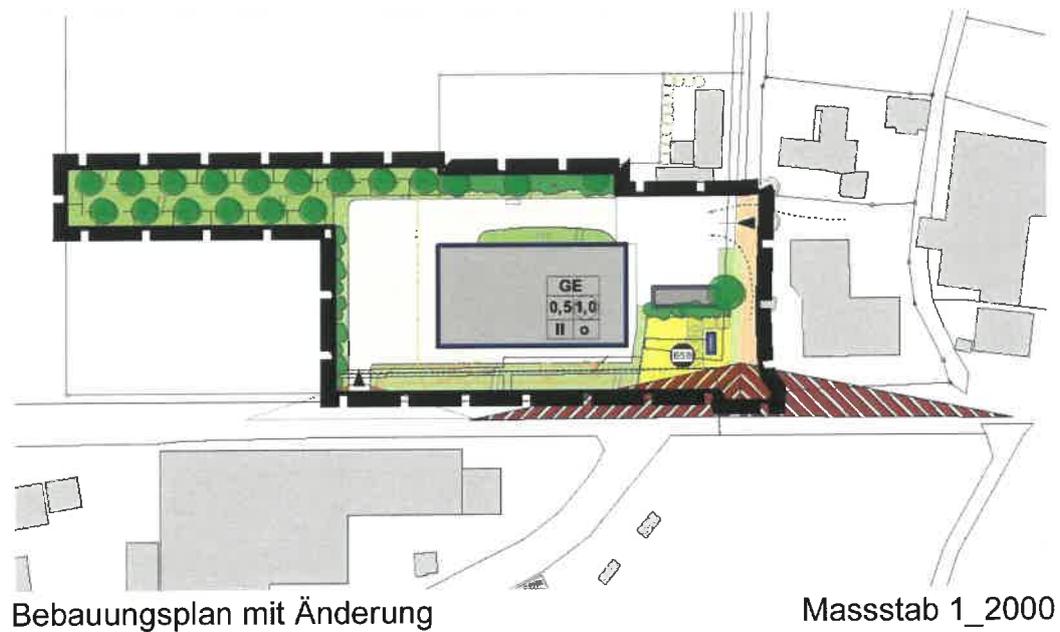
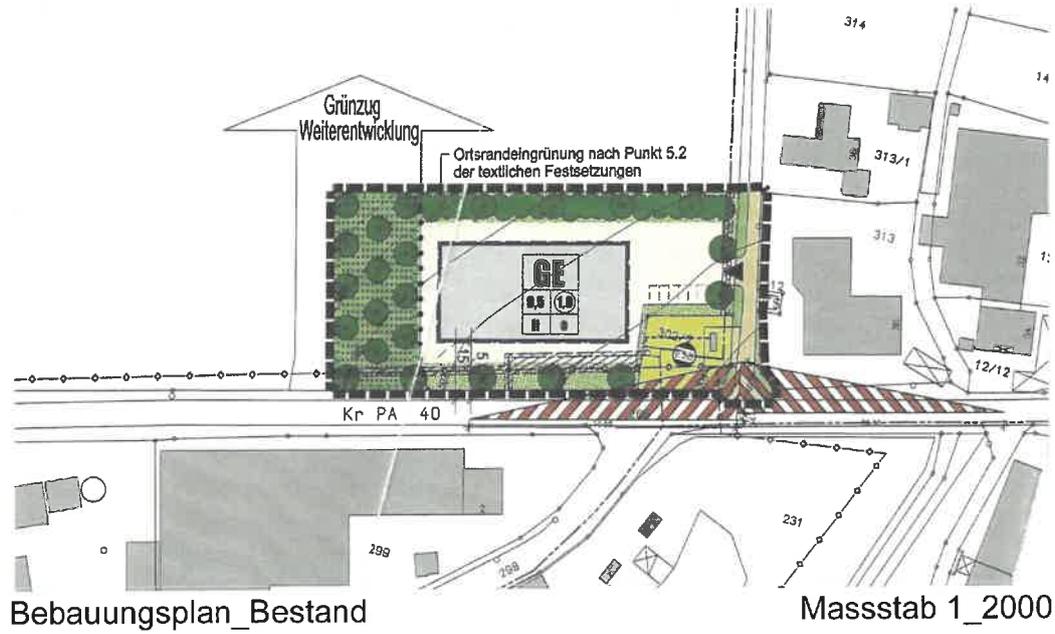
regina schineis architekten

lederergasse 2
94032 passau
0851 37931260
buero@schineis.com
www.schineis.com

Regina Schineis

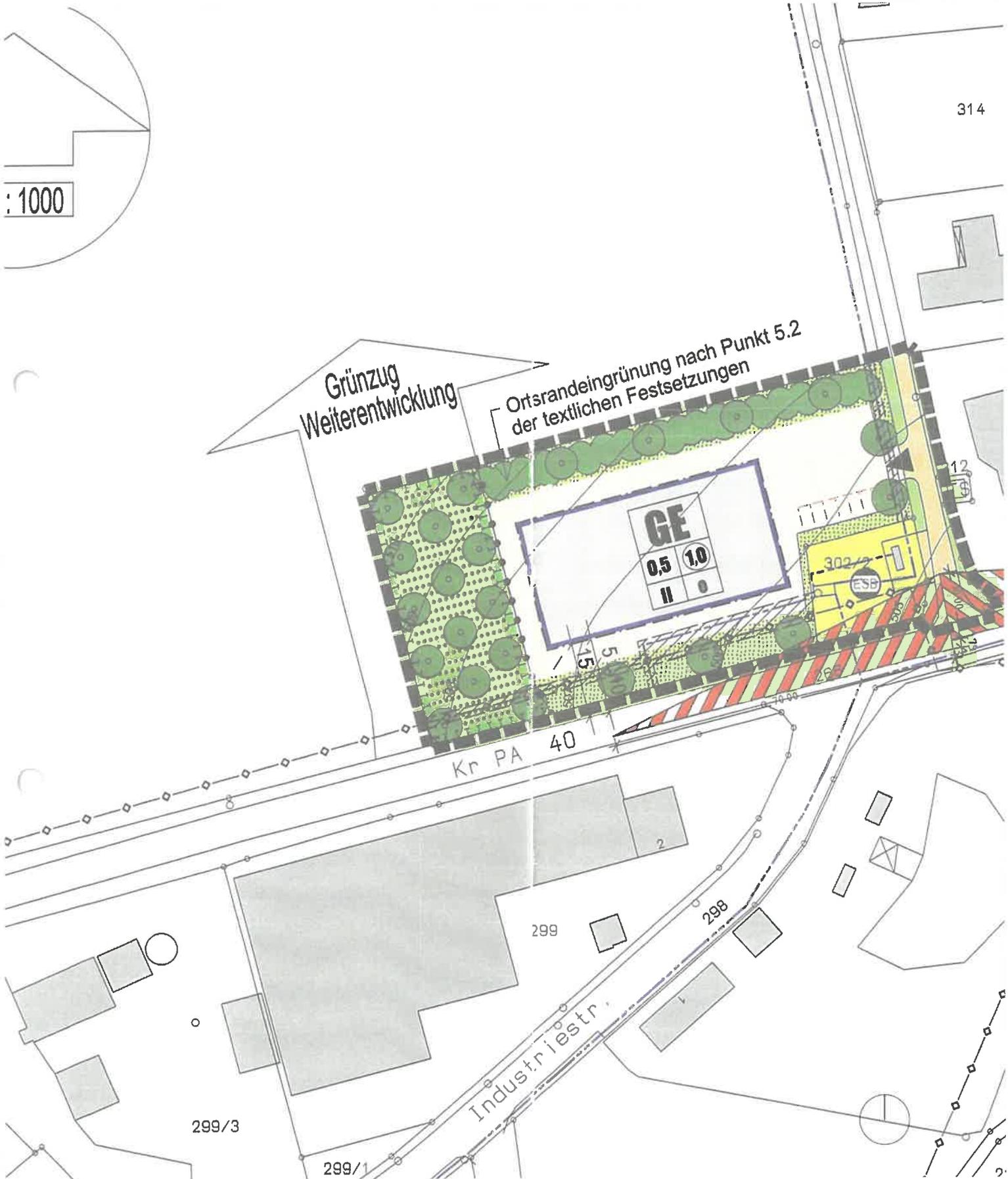
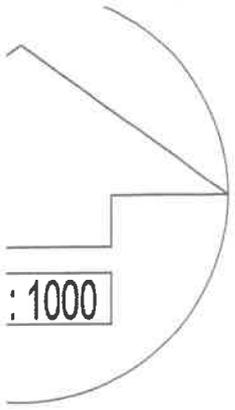


1. Planliche Übersicht



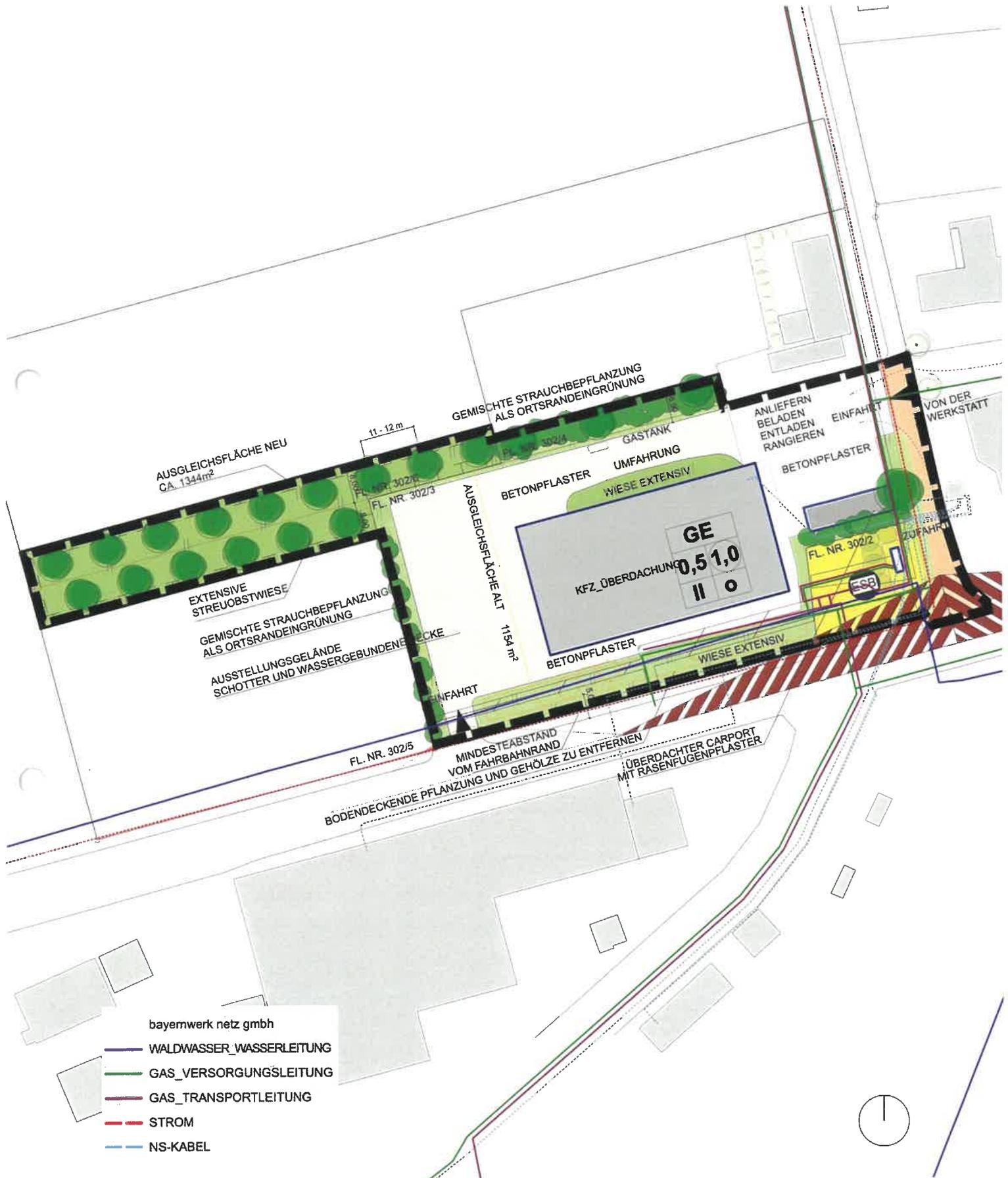
2. Bestehender Bebauungsplan_Flurnummer 302/2+3

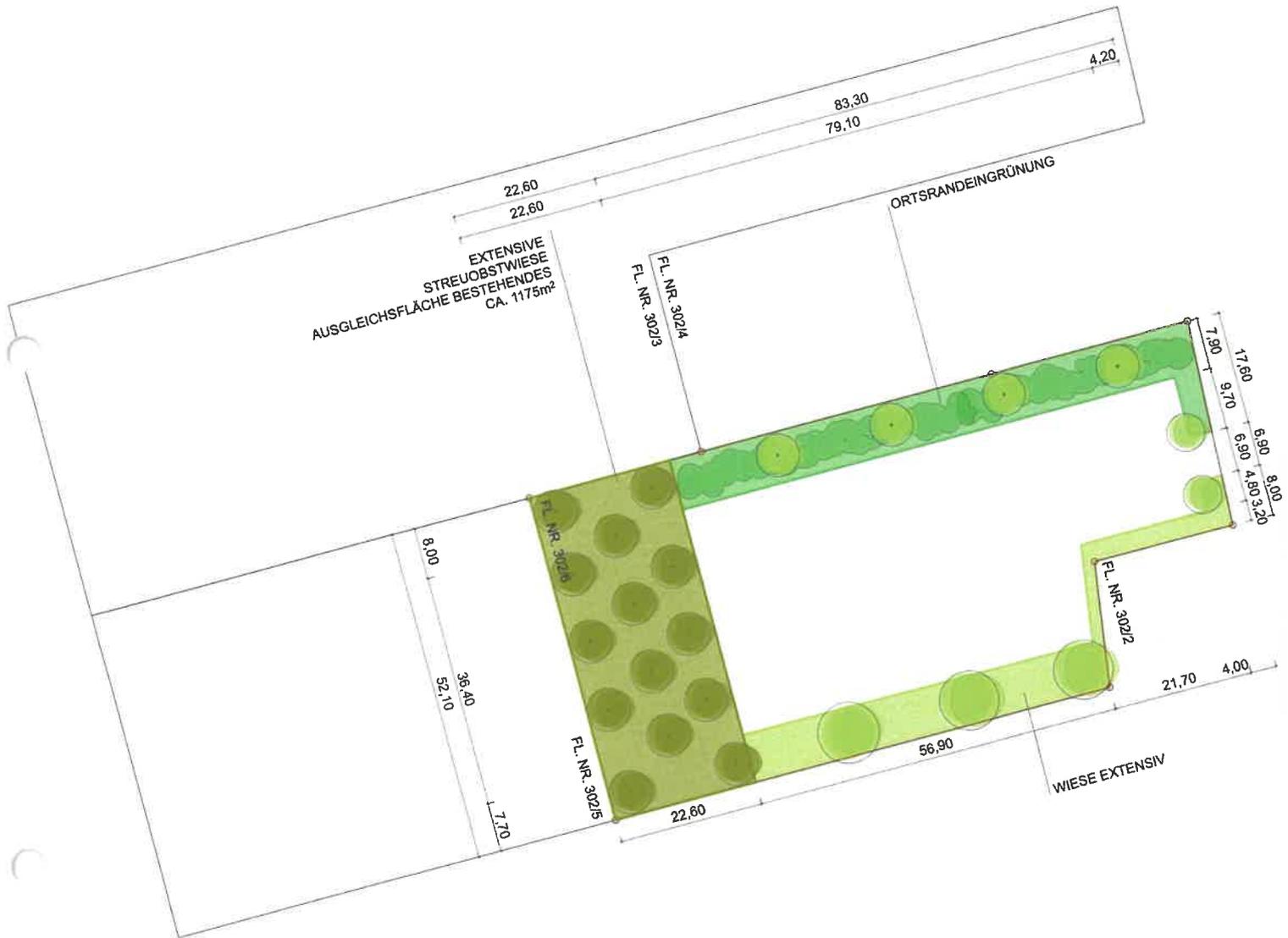
M 1_1000



3. Deckblattänderung_Flurnummer 302/2+3+4+5+6

M 1_1000





**BESTEHENDER BEBAUUNGSPLAN
_FLURNUMMER 302/2+3**

GRÜNORDNUNGSPLANUNG	2417 m ²
EXTENSIVE STREUOBSTWIESE	1175 m ²
GEMISCHTE STRAUCHBEPFLANZUNG ALS ORTSRANDEINGRÜNUNG	697 m ²
WIESE EXTENSIV	545 m ²



6. Änderungen der Festsetzung für die Flurnummer 302/2+3+4+5+6 mit Begründung

	bestehender Bebauungsplan Flurnummer 302/2+3	Deckblattänderung Nummer 1 Flurnummer 302/2+3+4+5+6
<u>planliche Festsetzungen</u>		
<u>Grundstückseinfahrt</u>	im Osten des Grundstückes	im Osten und Süden des Grundstückes
<u>private Grünfläche</u>	siehe bestehender B-Plan	siehe neuer B-Plan
<u>strassenbegleitende, öffentliche Verkehrs- grünfläche</u>	siehe bestehender B-Plan	siehe neuer B-Plan
<u>private naturschutz- rechtliche Ausgleichs- fläche als Streuobst- wiese mit der zwingend festgelegten Bepflanzung nach 5.3</u>	Ausgleichsfläche ist vorgesehen auf dem Flurstück 302/3 _ 1175 m ²	Ausgleichsfläche ist vorgesehen auf den Flurstücken 302/5 und 302/6_ 1344 m ²
<u>anpflanzen: Sträucher als Ortsrandeingrün- ung</u>	die Ortsrandeingrünung befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 302/3	im Norden wird die Ortsrandein- grünung auf das Grundstück mit der Flurnummer 302/4 verschoben
<u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u>	siehe bestehender B-Plan	siehe neuer B-Plan
<u>private Grundstücks- fläche</u>	siehe bestehender B-Plan	siehe neuer B-Plan

**bestehender Bebauungsplan
Flurnummer 302/2+3**

**Deckblattänderung Nummer
1 Flurnummer 302/2+3+4+5+6**

**textliche
Festsetzungen**

**Nr. 5.1
private Grundstücks-
flächen**

_Entlang der Kr Pa 40 sind innerhalb des Geltungsbereiches 5 Bäume (Acer pseudoplatanus) nach zeichnerisch festgesetztem Standort zu pflanzen. Dabei ist ein Abstand von mind. 5 m bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.

_Entlang der Kr Pa 40 ist innerhalb des Geltungsbereiches eine extensive Wiese vorzusehen. die Pflanzung von Bäumen ist aufgrund der freizuhaltenen Leitungsbereiche nicht möglich.

_Im Grundstückszufahrtsbereich sind ebenfalls 2 Acer Pseudoplatanus oder 2 Tilla Euchlora (Krimlinde) zu pflanzen.

_Im Grundstückszufahrtsbereich im Osten ist 1 Acer Campestre zu pflanzen.

**Nr. 5.3
naturschutzrechtliche
Ausgleichsfläche**

_Im Westteil des Bebauungsplanes ist eine Fläche von 1154 m² als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt und zwingend festgelegt.

_Im Westteil des Bebauungsplanes ist eine Fläche von 1344 m² als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt und zwingend festgelegt. Siehe neuer Grünordnungsplan, eingearbeitet in B-Plan.

_Pflanzdichte: 12 Obstbäume nach zeichnerisch festgesetztem Standort.

_Pflanzdichte: 15 Obstbäume nach zeichnerisch festgesetztem Standort.

_die grünordnerischen Massnahmen sind nach in Kraft treten der Deckblattänderung innerhalb eines Jahres, spätestens bis Ende 2025 umzusetzen.

Die weiteren planlichen und textlichen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

7. Begründung

Die textlichen und planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE - Jahrdorf“ werden für die Flurnummern 302/2+3+4+5+6 teilweise erweitert. Der Bebauungsplan „GE - Jahrdorf“ ist seit dem 15.07.2004 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan wird aufgrund der zu errichtenden Ausgleichsfläche sowie einer zusätzlichen Zufahrt für das Flurstück 302/3 erweitert. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden hierdurch berührt.

8. Auswirkungen

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Bauleitplanung berührt.

Durch die geplante Änderung der Ausgleichsfläche werden Belange des Naturschutzes berührt. Diese wurden durch den Landschaftsarchitekten mit der Naturschutzbehörde abgestimmt und in neuen planlichen Unterlagen festgesetzt. Durch die zusätzliche Ausgleichsfläche wird neuer Lebensraum für Fauna und Flora geschaffen.

Durch die geplante Neuordnung der Grün- und Pflanzbereiche darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (Din 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen sind der Bayernwerk Netz GmbH und der Wasserversorgung Bayerischer Wald zur Stellungnahme und Abstimmung vorzulegen

9. Verfahrensvermerke

9.1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „GE-Jahrdorf“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2022 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.

9.2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplan Änderung in der Fassung vom 08.02.2023 hat in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 stattgefunden.

9.3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.02.2023 erfolgte im Amtsblatt für März 2023 vom 07.03.2023 bis 31.03.2023.

9.4. In Sitzung vom 16.08.2023 beschloss der Bauausschuss die Anpassung der Planung nach Abwägung der Hinweise der Träger Öffentlicher Belange. Hinweise und Einwendungen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

9.5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.09.2023 hat in der Zeit vom 13.10.2023 bis 17.11.2023 erneut stattgefunden.

9.6. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.09.2023 hat in der Zeit vom 12.10.2023 bis 17.11.2023 stattgefunden.

9.7. Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss vom 12.12.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2023 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt durch die Stadt Hauzenberg, am 25. DEZ. 2023

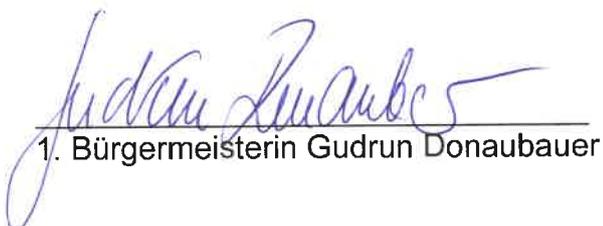

1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer

10. Bekanntmachung

30. JAN. 2024

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Hauzenberg, den 01. FEB. 2024


1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer