

# **DECKBLATT NR. 2** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

## **„ WA GERMANNSDORF – WEST II “**

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

# **EN DAUS FERTIGUNG**

### **Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich**

- Änderungen in den textlichen Festsetzungen
- Änderungen im Umweltbericht
- Festsetzung über Regenwasserzisternen auf den noch unbebauten Grundstücken
- Geplantes Regenrückhaltebecken

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	16. September 2013		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 02.11.2013	bis 30.11.2013	
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 29.10.2013	bis 25.11.2013	
Billigungs-/ Auslegungsbeschluss	20. Januar 2014		
Trägerbeteiligung	vom 15.04.2015	bis 20.05.2015	
Bekanntmachung Öffentliche Auslegung	02.05.2015		
Öffentliche Auslegung	vom 12.05.2015	bis 12.06.2015	
Abwägungsbeschluss BA, erneute Beteiligung	15.06.2015		
Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit	vom 18.06.2015	bis 09.07.2015	
Erneute Trägerbeteiligung	vom 18.06.2015	bis 09.07.2015	
Satzungsbeschluss	20. Juli 2015		
Bekanntmachung, Satzungsbeschluss, Inkrafttreten	07.08.2015		


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.

  
.....  
1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer

# DECKBLATT NR. 2

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ WA GERMANNSDORF – WEST II “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den	17. September 2013
geändert:	07. Januar 2014
nochmals geändert:	12. März 2015
wiederum geändert:	16. Juni 2015
Endausfertigung:	21. Juli 2015



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer  
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG  
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772  
architekturbuerobauer@gmx.de

# A) BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS

Der Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West II“ besitzt seit 07. April 2012 Rechtskraft.

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan soll deswegen gemacht werden, da Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie im Umweltbericht durchgeführt werden sollen.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 16. September 2013 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Germannsdorf-West II“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

## 2. ÄNDERUNGEN

### 2.1 Parzelle 8

Die Parzelle 8 wird aufgeteilt in die Parzellen 8a, 8b, 8c und 8d

### 2.2 Änderung bei Maß der baulichen Nutzung bei Parzelle 8

- Maß der baulichen Nutzung 0,4 GRZ statt bisher 0,3  
0,8 GFZ statt bisher 0,6
- Auf- und Abtragung 180 cm statt bisher 75 cm
- Dachdeckung auch grau und anthrazit
- Geländeneigung mehr als 2,0 m statt 1,50 m
- Wandhöhe Typ A: bergseits 4,50 m statt 3,70 m  
talseits 7,50 m statt 6,50 m
- Wandhöhe Typ B: 7,50 m statt 6,50 m

### 2.3 Dezentrale Regenwasserzisternen mit Regenrückhaltungen für alle Parzellen

Auf allen Bauparzellen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6 Kubikmeter betragen.

Mit den zusätzlich dezentralen Regenrückhaltungen wird den Belangen des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchst. e BauGB Rechnung getragen, da Oberflächenwasser auf den Bauparzellen anfällt und dort zumindest auch teilweise zurückgehalten wird.

Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits bebaute Parzelle 8a.

## **2.4 Städtebauliche Begründung für Regenwasserzisterne:**

Im Bereich des Baugebietes „Germannsdorf-West II“ ist für dieses Baugebiet - aber auch für den östlichen Einzugsbereich - ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Bei Errichtung von dezentralen Rückhaltungen auf den einzelnen bislang nicht bebauten Parzellen ist eine Reduzierung des notwendigen Regenrückhaltebecken-Volumens möglich.

Um eine Wirtschaftlichkeit der Zisterne zu sichern, muss der Inhalt des Regenwasserspeichers 6 m<sup>3</sup> betragen.

Zudem schafft eine dezentrale Regenrückhaltung die Möglichkeit, Oberflächenwasser wieder schneller dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen.

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN**

- 3.1 Eine Teilfläche des Bebauungsplanes - und zwar die Parzellen 8a, 8b, 8c + 8d – soll dichter bebaut werden.  
Außerdem sollen auf dieser Teilfläche die Gebäude vollkommen behindertengerecht ausgeführt werden.
- 3.2 Der Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fordert ab einer GRZ von 0,4 eine Ausgleichsfläche. Diese ist in diesem Falle notwendig.
- 3.3 Bei allen Parzellen – mit Ausnahme der bereits bebauten Parzelle 8a - muss eine Regenwasserzisterne eingebaut werden.

## **4. ERSCHLIESSUNGEN**

Bei den Bereichen

- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Straßen im Innenbereich

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West II“ sowie dem Deckblatt Nr. 1 gegeben.

## **5. GEPLANTES REGENRÜCKHALTEBECKEN**

Für das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) wurde die wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Passau mit Bescheid vom 20.11.2014 erteilt.

Dieses geplante Regenrückhaltebecken soll auf dem städtischen Grundstück der Flur-Nr. 127, Gemarkung Germannsdorf errichtet werden.

Das geplante RRB kommt in Teilen auch auf die Parzelle 8a (Flur-Nr. 127/7 Gemarkung Germannsdorf) zu liegen; wird aber dinglich gesichert.

## **6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG / UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird untersucht und dargelegt. Außerdem werden die Umweltauswirkungen untersucht und dargelegt.

Dort werden auch eventuell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

## **7. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# B. UMWELTBERICHT

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

## 1.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück weist folgende Flächenverteilung auf:

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	19.004,96 m <sup>2</sup>
Zu bebauende Fläche mit GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6	14.342,43 m <sup>2</sup>
Zu bebauende Fläche mit GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 (ohne die Grünfläche im Westen)	4.662,46 m <sup>2</sup>
Grünfläche im Westen	4.035,01 m <sup>2</sup>

## 1.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

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

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung des Bebauungsplanes wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

## 1.3 Kompensationsberechnung

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.
- Das übrige Regenwasser soll dem Oberflächenkanal zugeführt werden. Dieser mündet in das geplante Regenrückhaltebecken

#### 1.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen für den Bereich GRZ 0,4 / GFZ 0,8

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 (Synergie-Effekte!).

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) Gesamtfläche Gebiet:		19.004,96 m <sup>2</sup>
davon		
zu bebauende Fläche mit GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8		4.662,46 m <sup>2</sup>
Grünfläche im Westen		2.166,11 m <sup>2</sup>
b) GRZ 0,40:	Typ B	
c) Gebiet geringer Wertigkeit:	Typ B I (Acker)	
d) Kompensationsfaktor:		
	<b>Mittelwert</b>	<b>0,4</b>

#### 1.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Fläche mit GRZ von 0,4	x	Mittelwert	
<b>4.662,46 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,4</b>	<b>= 1.864,98 m<sup>2</sup></b>
			<hr/>
			<b>1.864,98 m<sup>2</sup></b>



## 1.6 Ausgleichsmaßnahmen:

### 1.6.1 Ausgleich durch Ökokontofläche der Stadt Hauzenberg

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Hauzenberg und zwar über die Flur-Nr. 1971 Gemarkung Germannsdorf

Die Fläche beträgt **1.865,00 m<sup>2</sup>**

---

### CONCLUSIO:

**geforderte Ausgleichsfläche: 1.864,98 m<sup>2</sup>**

---

**ermittelte Kompensationsfläche: 1.865,00 m<sup>2</sup>**

**Die Kompensationsfläche ist etwas größer  
als die geforderte Ausgleichsfläche**

## 1.7 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen für den Bereich GRZ 0,3 / GFZ 0,6

### 1.7.1 Planungsvoraussetzungen

#### 1.7.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan-Deckblatt mit integriert.

## 1.7.2 Vorhabenstyp

### 1.7.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

### 1.7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

- a) Gesamtfläche des Baugebietes: 14.342,43 m<sup>2</sup>
- b) überbaute mögliche Fläche,  
welche nach den Baufeldern möglich ist. 4.190,00 m<sup>2</sup>

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$
$$\text{GRZ} = \frac{4.190,00}{14.342,43} = 0,292 \text{ unter } 0,30$$

## 1.7.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 1.7.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
  - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
  - Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
- werden nicht betroffen.**

ja

nein

1.7.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

#### 1.7.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung.
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

#### 1.7.5 Schutzgut Wasser

1.7.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für Die Kellerfundamente.

1.7.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Hangschichtwasser war im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet „WA Germannsdorf-West“ nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

1.7.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem Oberflächenkanal zugeführt werden. Dieser mündet in das neugeschaffene Regenrückhaltebecken

### 1.7.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

### 1.7.7 Schutzgut Landschaftsbild

1.7.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

- Im Norden die Erweiterungsfläche von „WA Germannsdorf-West I“
- Im Osten der Ort Germannsdorf
- Im Süden „WA Ärztehaus Germannsdorf-Erweiterung I“

1.7.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder Die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

1.7.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

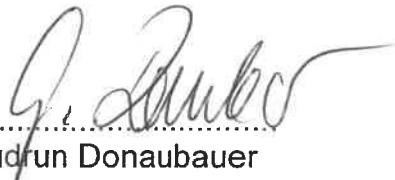
Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

## 2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....  
Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

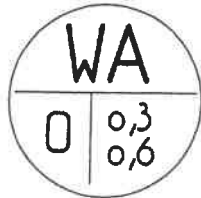
Architekturbüro Bauer



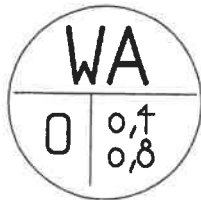
.....  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



NUTZUNGSSCHABLONE 1 - ÖSTLICHER BEREICH



NUTZUNGSSCHABLONE 2 - WESTLICHER BEREICH



ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNER-  
HALB EINES BAUGEBIETES

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten  
nur für das Deckblatt Nr. 2

## A) Parzellen 8a, 8b, 8c und 8d

### A.2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	GRZ (Grundflächenzahl)
0,8	GFZ (Geschossflächenzahl)

### A.3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

#### A.3.1 Gestaltung des zukünftigen Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

- Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit die natürliche Hanglage dies erfordert
- Aufschüttungen dürfen einzeln jeweils max. 1,80 m hoch sein; bei Stützmauern oder Gabionen ist die erforderliche Absturzsicherung bei der zulässigen Gesamthöhe mitzurechnen.
- Bei abgestuften Aufschüttungen darf ein Gesamtwinkel von 33° (gemessen ab Grundstücksgrenze) nicht überschritten werden.
- Aufschüttungen müssen mindestens 1,80 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.
- Abtragungen dürfen einzeln jeweils max. 1,80 m betragen.

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

#### **Gestaltung des zukünftigen Geländes:**

- Natürliche Böschung incl. Begrünung mit Büschen
- Stützmauern aus Natursteinen (maximal 1,50 m Höhe ab Urgelände)
- Gabionenmauern mit Granitfüllung (maximal 1,50m Höhe ab Urgelände) und davorgesetzter Begrünung mit Kletterpflanzen



## A.3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

### A.3.2.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 2,00 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 2,00 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

a) **Typ A:**

### **Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Zeltdach Pulldach Flachdach
Dachneigung:	15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 7° - 10° bei Pulldach 0° - 3° bei Flachdach
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau, anthrazit Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen Bei Flachdach: Dachbegrünung oder Kiesschicht
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 4,50 m talseits max. 7,50 m

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

b) **Typ B:**

**Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Zeltdach Pulldach Flachdach
Dachneigung:	15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 7° - 10° bei Pulldach 0° - 3° bei Flachdach
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau, anthrazit Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen Bei Flachdach: Dachbegrünung oder Kiesschicht
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 7,50 m

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

**B) Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 + 15**

**B.2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,3**

**GRZ** (Grundflächenzahl)

**0,6**

**GFZ** (Geschossflächenzahl)

## B.3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

### B.3.1 Gestaltung des zukünftigen 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 (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

Maximale Abtragung bei Grundstück: 0,75 m

Maximale Auftragung bei Grundstück: 0,75 m

### B.3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

#### B.3.2.1 Haustypen:

- b) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss  
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

#### c) Typ A:

### **Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**

Dachform:	Satteldach, Walmdach, Zeltdach Pulldach
Dachneigung:	15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 7° - 10° bei Pulldach
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau, anthrazit Blechdach

Nicht zulässig sind unbeschichtete  
kupfer-, zink- und bleigedeckte  
Dachflächen

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:  
bergseits max. 4,50 m  
talseits max. 7,50 m

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

d) **Typ B:**

**Erdgeschoss und 1. Obergeschoss**

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach  
Pulldach

Dachneigung: 15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach  
7° - 10° bei Pulldach

Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau,  
anthrazit  
Blechdach  
Nicht zulässig sind unbeschichtete  
kupfer-, zink- und bleigedeckte  
Dachflächen

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:  
max. 7,50 m

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

**Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen  
gelten für alle Parzellen**

**4. Dezentrale Regenwasserzisternen mit Regenrückhaltungen**

Auf allen Bauparzellen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6 Kubikmeter betragen. Die Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal wird auf max. 1,5 l/sec festgesetzt.

Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits bebaute Parzelle 8a.

**5. Nachweis der GRZ-GFZ-Berechnung**

Jedem Bauantrag ist eine GRZ- / GFZ-Berechnung mit beizulegen.

**6. Festsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches**

- a) Für die Parzellen 8a, 8b, 8c + 8d muss wegen der Grundflächenzahl von 0,4 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen werden.  
Die Entnahme folgt aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg.  
Grundstück Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf.

Notwendige Flächen: 1.865,00 m<sup>2</sup>

- b) Bei den übrigen Parzellen haben wir eine Grundflächenzahl unter 0,3.  
Da auch alle Planungsvoraussetzungen erfüllt sind, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mehr erforderlich.

# **NACHWEIS**

**der naturschutzrechtlichen  
Ausgleichsfläche**

**aus**

**dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg**

**Grundstück Flur-Nr. 1971,  
Gemarkung Germannsdorf**

Bei dieser Flur-Nummer stehen zur Verfügung:

- Anerkennungsfläche: 282.373 m<sup>2</sup>
- Anerkennungsfaktor: 0,5
- **Fläche für Ökokonto: 141.186,50 m<sup>2</sup>**
  
- Bereits abgebucht oder vorgemerkt: 39.993 m<sup>2</sup>
- **Verbleiben derzeit verfügbar: 101.193,50 m<sup>2</sup>**

**Notwendige Fläche für dieses Deckblatt Nr. 2 „WA  
Germannsdorf-West II“: 1.865,00 m<sup>2</sup>**