

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ HAAG - HINTERFELD “

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

E N D A U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 3 – Änderungsbereich

- Erweiterung der Baurechtsfläche auf Flur-Nr. 1559 (Teilfläche), Gemarkung Windpassing um 1 Bauparzelle

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------|
| Aufstellungs-/Änderungsbeschluss | 02. Mai 2017 |
| Bekanntmachung Änderungsbeschluss | 19. Dezember 2017 |
| Frühzeitige Bürgerbeteiligung | vom 22.12.2017 bis 26.01.2018 |
| Frühzeitige Trägerbeteiligung | vom 08.12.2017 bis 26.01.2018 |
| Billigungs- und Auslegungsbeschluss | 19. Februar 2018 |
| Bürgerbeteiligung | vom 13.03.2018 bis 13.04.2018 |
| Trägerbeteiligung | vom 26.02.2018 bis 05.04.2018 |
| Satzungsbeschluss | 14. Mai 2018 |
| Aufhebung Satzungsbeschluss | 20. August 2018 |
| erneute Bürgerbeteiligung | vom 12.09.2018 bis 12.10.2018 |
| erneute Trägerbeteiligung | vom 27.08.2018 bis 01.10.2018 |
| Billigungs-/Satzungsbeschluss | 23.10.2018 |
| Bekanntmachung <i>d. Genehmigung</i> | <u>05. März 2019</u> |

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 **22. Nov. 2018**


.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ Haag – Hinterfeld “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 29.11.2017
ergänzt: 20.02.2018
erneut ergänzt: 21.08.2018
Endausfertigung: 24.10.2018



ARCHITEKT + STADTPLANER

Ludwig A. Bauer

Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg

Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772

architekturbaerobauer@gmx.de

B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 06.12.1982 hat seit 31.03.1983 Rechtskraft.
Der Bebauungsplan wurde als Satzung bei der Stadt Hauzenberg am 31.03.1983 beschlossen.

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan gemäß § 11 BBauGB genehmigt vom 18.05.1983 unter der Nummer 6.0-B6551.

Seit 01. Juli 1983 hat er Rechtskraft.

Mit Deckblatt Nr. 2 wurde das bestehende Gewerbegebiet im Bebauungsplan einer ortsansässigen Schreinerfirma erweitert.

Nun soll eine Erweiterung der Baurechtsfläche auf Flur-Nr. 1559 (Teilfläche), Gemarkung Windpassing um 1 Bauparzelle geschaffen werden.

Deshalb hat in der Sitzung vom 02. Mai 2017 der Stadtrat von Hauzenberg der Änderung des Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“ mit Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Auslegungsbeschluss durchgeführt.
Nach Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am 14. Mai 2018 der Satzungsbeschluss gefasst.

Auf Antrag der Bauwerber der Parzelle 12 wurde der Aufhebungsbeschluss am 20. August 2018 gefasst, da von deren Seite Änderungen erwünscht wurden.
Somit muss eine erneute Bürgerbeteiligung / erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

2. ÄNDERUNGEN

Auf der Flur-Nr. 1559 (Teilfläche) Gemarkung Windpassing soll eine Erweiterung der Baurechtsflächen um 1 Wohnparzelle stattfinden.

Der Flächennutzungsplan braucht nicht geändert werden, da dieser ohnehin einer umfassenden Neustrukturierung entgegenseht.

3. PLANUNGSGEBIET

Die Flur-Nummer 1559 (Teilfläche), Gemarkung Windpassing soll im nördlichen Bereich zu einer neuen Baurechtsfläche umgewandelt werden.

Es entsteht dadurch eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung.

4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

In diesem Bereich – nördlich der Schreinerei – befindet sich ohnehin eine bestehende Wohnbebauung.
Die kommunale Straße „Hinterfeld“ mit der bestehenden Zufahrt ist vorhanden.
Eine Einfügung ist gegeben.

ZIEL:

Neue Wohngebiete sollen da geschaffen werden, wo bereits Wohnbebauung vorhanden ist.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Die kommunale Straße „Hinterfeld“ ist bereits vorhanden.
Die private Zufahrt ist noch zu errichten.

Zusätzlich soll am nördlichen Grundstücksrand ein Durchfahrtsrecht für den Landwirt der Flur-Nr. 1559 geschaffen werden.

5.2 Wasserversorgung

Die neue Baurechtsfläche kann an die kommunale Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg angeschlossen werden.
Von der öffentlichen Wasserleitung ist ein Abstand von 2,0 m einzuhalten.

5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten teilweise in der Grundversorgung gesichert. Weiterhin wird im Bereich der Hochhausstraße eine ehemalige Güllegrube als Löschwasserbehälter umgebaut. Die Vereinbarung hierfür ist geschlossen.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Erweiterungsfläche kann an die kommunale Abwasserbeseitigung der Stadt Hauzenberg angeschlossen werden.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal.
Das Abwasser ist der Kläranlage Kaindlmühle zuzuführen.

5.5 Regenwasserbeseitigung

Niederschlagswasser muss in einer Regenwasserzisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung sowie für WC-Spülung und ähnliches verwendet werden.
Über eine Drosselanlage wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.

5.6 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch „Bayernwerk“, Niederlassung Regen.

Es ist notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 3 Monate vor Baubeginn dem „Bayernwerk“ schriftlich mitgeteilt wird.

5.7 Telekommunikation

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

6. TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ

Der Abstand der Baugrenzen vom Wohnhaus zum Gewerbegebiet beträgt nunmehr etwa 55 m an der engsten Stelle über Eck. Einzelne bestehende Wohnhäuser liegen erheblich näher zum Gewerbegebiet.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und zwar in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

U M W E L T B E R I C H T

Kurzdarstellung des Inhaltes

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

Der Bebauungsplan „Haag-Hinterfeld“ hat seit 01. Juli 1983 Rechtskraft.
Die neue Baurechtsfläche war bisher eine intensiv genutzte Wiese.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 3 soll eine Baurechtsfläche im Osten des bestehenden Bebauungsplanes geschaffen werden, um eine weitere Wohnparzelle zu erhalten.

1.3 Neue Grünordnung

Bei der neuen Baurechtsfläche soll an der Grundstücksgrenze nach Osten eine starke Eingrünung geschaffen werden, analog dem Grundstück der Bauparzelle 8 (Flur-Nr. 1558).

1.4 Zielvorgabe

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohnbebauungen vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 3 des Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“ der Fall:

- In diesem nördlichen Bereich sind nur Wohnhäuser vorhanden
- Die bestehende Schreinerei im Süden ist durch Eingrünungsmaßnahmen sehr stark abgeschirmt; eine Nacharbeit ist dort verboten
- Alle Erschließungen sind bereits vorhanden. Die Erweiterung kann mit Stichleitungen leicht gemacht werden

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 3 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Wohnbau-Erweiterung geeignet.

1.5 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen
- Des Weiteren wird festgesetzt, das Regenwasser in einer Zisterne zu sammeln und zu speichern, um bei Starkregenereignissen die kommunalen Kanäle und Kläranlagen zu entlasten und gleichzeitig das Regenwasser für Gartenbewässerung, WC-Spülungen und ähnliches zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

1.6 Erschließungen

- Die Haupt-Erschließungsstraße ist bereits vorhanden
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen gesichert
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen gesichert
- Die Oberflächenentwässerung wird durch eine Zisterne mit entsprechender Drosselklappe gesichert

1.7 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.

1.8 Grünordnung auf dem Grundstück

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass auch der LEP-Grundsatz - wonach Siedlungsgebiete möglichst in die Landschaft einzubinden sind - Berücksichtigung findet.

So wird der östliche Grundstücksrand mit einem Grünstreifen eingefasst – analog dem Grünstreifen bei der Parzelle 8 (Flur-Nr. 1558).

Nach Fertigstellung des neuen Wohngebäudes ist die im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzte Grünordnung auszuführen.

2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

2.1 Planungsvoraussetzungen

2.1.1 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.

2.2 Vorhabenstyp

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

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

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche beträgt 28,29 % des Plangebietes.

a) Erweiterung Baugebiet Bebauungsplan-Geltungsbereich: 1.407,26 m²

b) überbaute mögliche Fläche,
welche nach dem Baufeld möglich ist. 398,10 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen}}{\text{Erweiterung Bebauungsplan}}$$
$$\text{GRZ} = \frac{398,10}{1.407,26} = 0,28 \text{ unter } 0,30$$

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

2.3.1 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 Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, **werden nicht betroffen.**

ja

nein

2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 3 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen
- An der östlichen Grundstücksgrenze ist ein breiter Grünstreifen mit heimischen Sträuchern zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupterschließungsstraße ist bereits vorhanden; sogar die Zufahrtsstraße ist bereits vorhanden
- 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.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 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.

2.5.2 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 Wohngebiet „Haag-Hinterfeld“ nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

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

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem kommunalen Kanal zugeführt werden.

2.6 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.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja nein

Erläuterung:

- Im Norden die Zufahrtsstraße sowie die Wohnhäuser des Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“
- Im Westen die Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“

2.7.2 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

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes

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

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 3

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

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



ERGÄNZENDE

PLANLICHE

+

TEXTLICHE

FESTSETZUNGEN

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES "HAAG-HINTERFELD",
incl. DECKBLATT NR. 1 + 2



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 3

SD

ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH

FD

ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH

I

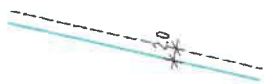
ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSS

II

ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE



ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES
BAUGEBIETES



BEST. WASSERLEITUNG PVC DN150
MIT SICHERHEITSABSTAND VON 2,0 m NACH OSTEN



DURCHFARTSRECHT FÜR LANDWIRT

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 3

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

1. Art der baulichen Nutzung

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

2. 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.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

0,3 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,6 GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Gestaltung des Hauptgebäudes

- a) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG

Untergeschoss + Erdgeschoss

| | |
|--------------|---|
| Dachform: | Satteldach, Pultdach |
| Dachneigung: | 15° - 30° |
| Dachdeckung: | Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazit Blechdach |
| | Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen |
| Wandhöhe: | bergseits 4,00 m hangseits 6,60 m |

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

- b) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

EG + OG

Erdgeschoss + Obergeschoss

| | |
|--------------|---|
| Dachform: | Satteldach, Pultdach |
| Dachneigung: | 15° - 30° |
| Dachdeckung: | Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazit Blechdach |
| | Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen |
| Wandhöhe: | bergseits 6,90 m hangseits 8,70 m |

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

4.2 Gestaltung von Nebengebäuden

4.2.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Ausnahmsweise können bei Nebengebäuden (Garagen oder Anbauten) Flachdächer als Gründach zugelassen werden.

4.2.2 Wandhöhe
angebauten Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche
max. 4,70 m

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

5. Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m, bei Holzgewächsen ab einer Höhe von 2,0 m einzuhalten

5.a Abstand zur Kommunalen Wasserleitung

Zwischen kommunaler Wasserleitung und geplanter Bebauung ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.
Eine Grenzbebauung ist nicht möglich.

6. Ökologische Maßnahmen

Regenwasserzisterne

Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der Zisterne: 4,5 m³

Über eine Drosselanlage wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.

Wasserspar-Maßnahmen

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

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. Grünordnung

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

7.1 Nachweis

Der Nachweis über die erforderlichen Ausgleichsflächen ist in den jeweiligen Erdgeschoss-Grundrissen der Eingabeplanung einzutragen. Grundlage sind die Begrünungsvorschriften des Bebauungsplanes.

7.2 Pflanzliste

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Natur-räumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“.

In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölz-arten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

7.2a) Laubbäume oder Obstbäume

Auf dem neuen Baugrundstück sind mindestens **2 Laubbäume/Obstbäume** zu pflanzen.

Heimische Bäume 1. Wuchsordnung:

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

Berg-Ahorn

Winter-Linde

Gemeine Esche

Obstbäume:

Apfel

Birne

Kirche

Zwetschge

7.2b) An der Ostseite ist eine Hecke aus Sträuchern zu pflanzen

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

Heimische Sträucher sind zu verwenden:

Kirschlorbeer

Berberitze

Sauerdorn

8. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

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

9. Abtrag/ Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,60 m betragen.

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

Hinweise

1) DEUTSCHE TELEKOM

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich.

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der Deutschen Telekom bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekom-Anlagen zu machen.

2) BAYERNWERK

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden bayernwerk-Kabel geachtet werden.

3) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

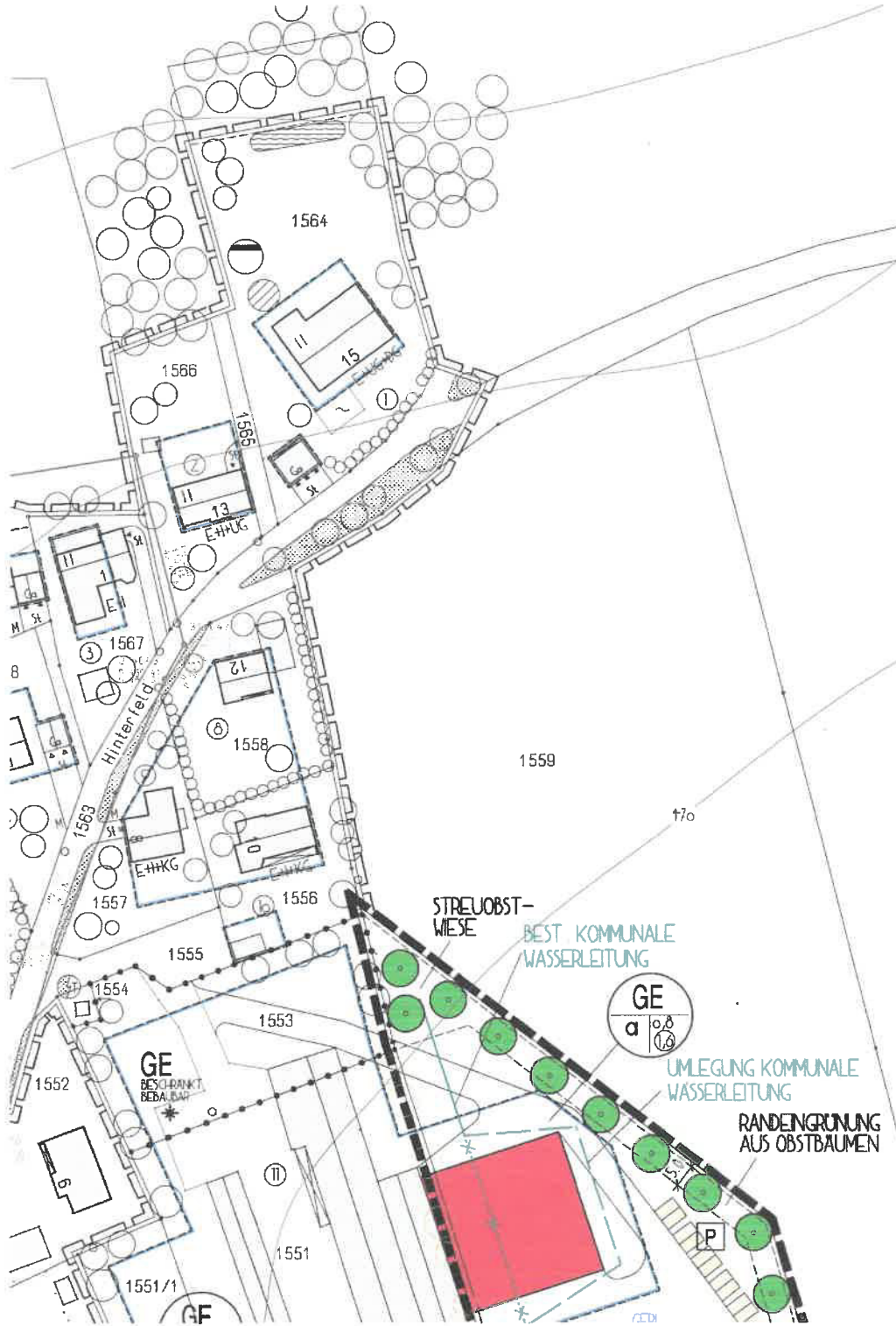
4) BODENFUNDE

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.“

AUSZUG AUS DEM BEBAUUNGSPLAN- DECKBLATT 2



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 02. Mai 2017 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „Haag-Hinterfeld“ beschlossen.
- In der Zeit vom 22.12.2017 bis 26.01.2018 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 08.12.2017 bis 26.01.2018 fand die frühzeitige Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 19. Februar 2018 fand der Billigungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 13.03.2018 bis 13.04.2018 fand die öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 26.02.2018 bis 05.04.2018 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 14. Mai 2018 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt
- Am 20. August 2018 fand die Abwägung und die Aufhebung des Satzungsbeschlusses statt
- In der Zeit vom 12.09.2018 bis 12.10.2018 fand die erneute öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 27.08.2018 bis 01.10.2018 fand die erneute Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 23. Oktober 2018 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan wird die Erweiterung der Baurechtsfläche auf Flur-Nr. 1559 (Teilfläche) Gemarkung Windpassing um 1 Bauparzelle erreicht.

b) Umweltauswirkungen:

Die notwendige Kompensation geschieht auf dem Baugrundstück.

Durch diese Deckblatt-Änderung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bau

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

