

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



KUSSERSTRASSE – FREUDENSEESTRASSE

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1

STADT / GEMEINDE

HAUZENBERG

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Verfahrensvermerke	3
C Satzung	4
D Begründung	5 - 20
E Anlagen	21 - 26

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
MAIL info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR. 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF

WALDKIRCHEN , DEN 28.04.2021

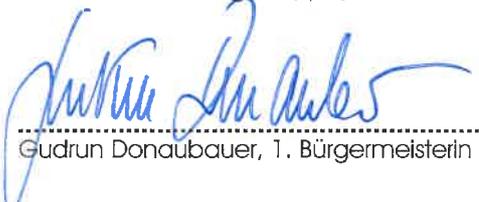
ENTWURF

WALDKIRCHEN , DEN 26.07.2021

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 18.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans „Kusserstraße – Freudenseestraße : Änderung durch Deckblatt 1“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.07.2021 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2021 hat in der Zeit von 01.06.2021 bis 22.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2021 hat in der Zeit von 28.05.2021 bis 22.06.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.08.2021 bis 17.09.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 11.08.2021 bis 13.09.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 11.10.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg **18. OKT. 2021**

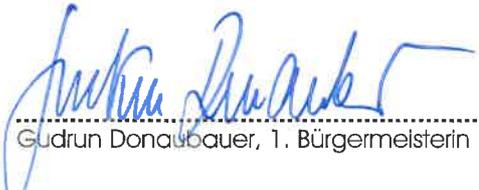


Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt **18. OKT. 2021**

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **02. NOV. 2021** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Hauzenberg **03. NOV. 2021**



Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) hat die Stadt Hauzenberg folgende Änderung beschlossen:

Bebauungsplan „Kusserstraße - Freudenseestraße“ Änderung durch Deckblatt 1

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummer 29 der Gemarkung Hauzenberg wird dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes hinzugefügt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 26.07.2021. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Fläche für Gemeinbedarf, sozialen Zwecken dienende Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

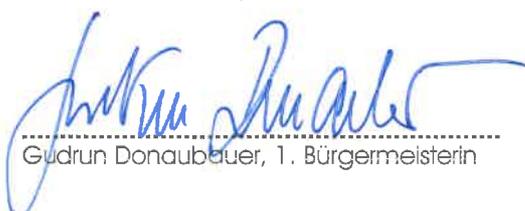
vgl. Seite 12 - 20

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hauzenberg, den **1.8. OKT. 2021**

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin



D BEGRÜNDUNG

- I Erläuterung Seite 6 - 7
- II Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen Seite 8 - 11
- III Textliche Festsetzungen Seite 12 - 20

I ERLÄUTERUNG

1. Begründung

Der Caritasverband für die Diözese Passau e.V. plant, das bestehende Seniorenheim St. Josef zu erweitern und umzubauen.

Die Anzahl der Pflegeplätze bleibt trotz des Erweiterungsbaues dabei gleich, bedingt durch die Anforderungen des AVPflegWoqG müssen jedoch im Bestand eine Reihe von Zimmern durch den Einbau von Individualbädern aufgegeben werden.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan die maximal bebauende Fläche bereits nahezu ausgereizt ist, soll die Flurnummer 29 der Gemarkung Hauzenberg mit ca. 520 m² Fläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinzugefügt werden und das bestehende Baufenster sowie die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend vergrößert werden.

Das Grundstück ist derzeit von einem Wohnhaus bebaut und somit bereits versiegelt. Das Gebäude soll im Zuge der Erweiterung abgebrochen werden um Platz für die Erweiterung des Seniorenwohnheims zu schaffen.

Da die geplante Erweiterung dem Geltungsbereich bzw. das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreitet, ist es erforderlich die baurechtlichen Voraussetzungen in Form einer Bebauungsplanänderung (Deckblatt 1) zu veranlassen.

Das Deckblatt 1 umfasst die Erweiterung des Geltungsbereiches der Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Vergrößerung des Baufensters für das Seniorenwohnheim.

Weiter soll die vorgeschriebene maximal bebaubare Fläche innerhalb des vergrößernden Baufensters Flur Nr(n). 29 und 303 Gemarkung Hauzenberg von 780 m² auf 1.000 m² vergrößert werden.

Die offene Bauweise ist nach BauNVO auf Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m beschränkt. Da der Bestand bereits über 50 m nachweist, wird diese Begrenzung im Zuge des Deckblattes für den Bereich der Erweiterung aufgehoben und über eine abweichende Bauweise neu definiert.

Ohne eine Änderung der Grundzüge des Bebauungsplanes kann hier eine Verbesserung für die Verwendbarkeit für die Grundstücke des Seniorenwohnheims erreicht werden. Die bereits verlegten Kanalleitungen sowie die Erschließungsstraße werden durch die Änderung nicht berührt.

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche bereits für Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 1 betrifft die Flurnummern 29 und 303 Gemarkung Hauzenberg.

2. **Änderungsbeschluss:**

Der Caritasverband für die Diözese Passau e.V. plant die Erweiterung und den Umbau des Seniorenheims St. Josef. Hierzu wurden die Donhauser Postweiler Architekten in Regensburg beauftragt.

Die Anzahl der Pflegeplätze bleibt trotz Erweiterung gleich, da in einer Reihe von Zimmern laut Planer der Einbau von Individualbädern erforderlich ist.

Die Baugrenzen sind eng um den Gebäudebestand gefasst, auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für den Erweiterungsbau nicht ausreichend. Entlang der Kusserstraße endet der Geltungsbereich am Grundstück Flur-Nr. 29 Gemarkung Hauzenberg (Kusserstraße 12). Dieses Grundstück soll in die Erweiterungsplanungen einbezogen werden.

Befreiungen für eine Erweiterung des Bebauungsplanes sind nicht möglich, daher ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung erfolgt mit Deckblatt Nr. 1.

3. **Inhalt:**

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes wird um die Flurnummer 29, Gemarkung Hauzenberg um ca. 520 m² erweitert.

Das bestehende Baufenster des Seniorenwohnheims inklusive seiner Festsetzungen wird um ca. 15 m nach Süd/Westen verlängert.

Die für das Baufenster festgelegte maximal bebaubare Fläche wird von 780 m² auf 1.000 m² erhöht.

Die Fläche für Gemeinbedarf wird auf das Flurstück 29, Gemarkung Hauzenberg ausgedehnt.

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge sind mit der Festsetzung „abweichende Bauweise“ zulässig.

Alle bisherigen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen.

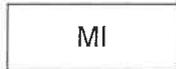
II ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO)

(Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

1. Art der baulichen Nutzung:

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.2.  Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung:

Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

- 2.6. 290 m² Beispiel maximal bebaubare innerhalb der Baugrenzen
- 2.7. U + II Beispiel Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)
- 2.8. WH max. 6,00 m Beispiel maximal zulässige Wandhöhe = 6,00 m von Schnittpunktlinie von Außenwand und Dachhaut bis zum Ursprungsgelände

3. Bauweise

- 3.1. O offene Bauweise
- 3.1.1 a abweichende Bauweise
- 3.4.  Baugrenze
- 3.5.  Geplante neue Grundstücksgrenzen

4. Flächen für Gemeinbedarf

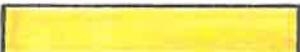
- 4.1.  Fläche für den Gemeinbedarf
- 4.2.  Soziale Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.1.  Überörtliche- und örtliche Hauptverkehrsstraße

5.5.  Sichtdreieck: Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1.  Straßenverkehrsfläche

6.1.2.  Bürgersteige

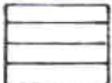
6.1.3.  Private Zufahrtsstraße

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.7.  Einfahrt in Garagen

6.8.  Einfahrt in Tiefgarage

7. Flächen für Versorgungsanlagen

7.1.  Grundstücksfläche für Trafostation

7.2.  Elektrizität (Trafostation)

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1.  Hauptabwasserleitung

8.2.  Oberirdische Elektroleitung mit Schutzzone, Mast- und Leistungswert

8.3.  Elektro-Erdkabel

9. Grünflächen

9.1. Private Grünflächen



Private Grünflächen/Nutzgarten



Private Grünfläche als Blumen-Wiesenansaat

9.2. Öffentliche Grünflächen



Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen
(bzw. Verkehrsinseln)



Spielplatz für Kindergarten

9.3. Pflanzungen



Pflanzungsgebot von groß- oder mittelkronigen Bäumen



kleinkronige Bäume



Zu erhaltende Bäume

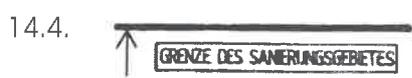


Straßenbegleitende Bäume



Strauch- und Heckenbepflanzung

14. Regelung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen



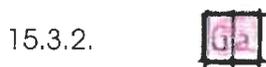
Umgrenzung zum städtebaulichen Sanierungsgebiet
gehörenden Baugebietes

15. Sonstige Pflanzzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Stellplätze



Garagen



Besonderer Nutzungszweck von Baugrundstücken



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen
Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen
belastet sind (=Flur Nr. 302)

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

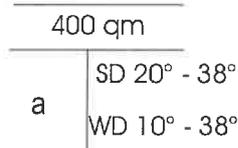
15.14.  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Bebauungsdichte

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

16.3. SD = Satteldach

WD = Walmdach

16.4. MI Nutzungsschablone



Baugebiet

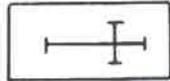
Bebaubare Fläche (max. innerhalb der Baugrenzen)

Bauweise

Dachform – Dachneigung

16.5. 2128 Bestehende Staatsstraße 2128

16.6.  Abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile

16.7.  Kirche für Altenheim

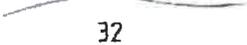
17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

17.1.  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

17.2.  Bestehende Hauptgebäude

17.3.  Bestehende Nebengebäude

17.4.  Höhenlinien

17.5.  Flurstücksnummern

17.6.  Böschungen (Doppelstrich = Böschungskrone)

III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bauweise

0.1.1. Zulässig ist offene Bauweise

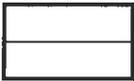
0.1.2. abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

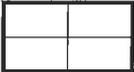
Zulässig sind Einzelhäuser, deren Länge 50 m überschreiten darf
Seitlicher Grenzabstand gemäß Art. 6 BayBO

0.2. Baugrundstücksflächen

Die Grundstücksgrenzen sind zum größten Teil vorhanden. Im Bereich der östlichen Einfahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen erfolgt eine Änderung des Grundstücksverlaufes auf Flur Nr. 272 und Flur Nr. 270/7.

0.3. Firstrichtungen

0.3.1.  Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich

0.3.2.  Die Firstrichtung ist frei wählbar

0.4. Einfriedungen

0.4.1. Art und Ausführung: Die Art und die Ausführung von Einfriedungen sind freigestellt. Einfriedungen sind jedoch mit der Kreisverwaltungsbehörde und der Stadt Hauzenberg abzustimmen, und diesen beiden Stellen zur Genehmigung vorzulegen.

Höhe des Zaunes: Straßenseitig max. 0,90 m
Abgrenzung zwischen den Grundstücken max. 1,10 m

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.4.2. Sockel irgendwelcher Art sind nicht erlaubt.

0.4.3. Wenn möglich, sollte jedoch auf das Umzäunen der Grundstücke verzichtet werden. stattdessen sollte die Einfriedung mit Büschen und Sträuchern erfolgen.

0.5. Garagen und Nebengebäude

- 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt, und als begehbare Terrasse genutzt werden.
- 0.5.2. Wandhöhe der Garagen max. 3,00 m. Entsprechend der natürlichen Geländeneigung sind an der Hangunterseite auch höhere Wandhöhen zulässig.
- 0.5.3. Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.4. Bei Hanglage sind Garagen im Untergeschoß zulässig und ebenerdig hangseits zu befahren.
- 0.5.5. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- 0.5.6. Der vor den Garagen gelegene Stellplatz sowie die Gemeinschaftsstellplätze dürfen nicht geteert werden. Stattdessen ist ein Pflasterbelag mit offenen Fugen einzubauen (z.B. Kopfsteinpflaster, Betonpflaster, etc.), bzw. eine wassergebundene Decke, Spurplatten, Schotter, Kies oder wasserdurchlässige Steine. Die Versiegelungsfläche ist auf ein Minimum zu beschränken.
- 0.5.7. Tiefgaragen sind erwünscht und zulässig.
Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind an der Hangunterseite anzulegen und zu begrünen (evtl. Pergola, Rankgewächse an den Zufahrtswänden)

0.6. Geländeverhältnisse

- 0.6.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.
- 0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
- 0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstück-Nivellements einzureichen, welche den genauen Verlauf des vorherigen und nachherigen Geländeverlaufes zeigen.

0.7. Gebäude

0.7.1. Allgemein

- 0.7.1.1. Bei Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m bezogen auf die Haus-tiefe ist eine Hangbauweise mit Untergeschoß zu bauen.
- 0.7.1.2. Bei ebenem oder schwächer geneigtem Gelände ist das Kellergeschoss als nicht sichtbares Geschoss zu bauen.
- 0.7.1.3. Dem Gelände entsprechend können auch höhenversetzte Geschosse gebaut werden.
- 0.7.1.4. Im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind Bauteile vorhanden, bei welchen das Untergeschoss nur halb sichtbar ist. Diese können belassen werden.
Im Falle einer Neuplanung sind jedoch die Vorschriften unter Pkt. 0.7.1.1 - 0.7.1.3 bzw. unter den Punkten 0.7.2.1 - 0.7.3 einzuhalten.
- 0.7.1.5. Die angegebenen Wandhöhen gelten von der Schnittpunktlinie von Außenwand und Dachhaut bis zum Urgelände.

0.7.2.1 Zulässig bei U + I (UG + EG)

Dachdeckung: Ziegel naturrot, Blecheindeckung
Wandhöhe: Siehe Planeintragungen

0.7.2.2 Zulässig bei II (EG+ OG)

Dachdeckung: Ziegel naturrot, Blecheindeckung
Dachgauben: Zulässig 2 Dachgauben pro seitlicher Dachfläche mit einer maximalen Vorderfläche von je 1,50 m² in den mittleren 2/4 der Gebäudelänge.
Wandhöhe: Maximal 6,70 m

0.7.2.3 Zulässig bei U + II (UG + EG + OG)

Dachdeckung: Ziegel naturrot, Blecheindeckung
Dachgauben: Zulässig 2 Dachgauben pro seitlicher Dachfläche mit einer maximalen Vorderfläche von je 1,50 m² in den mittleren 2/4 der Gebäudelänge.
Wandhöhe: Talseits max. 9,45 m
Bergseits max. 6,70 m

0.7.2.4 Zulässig bei U + V

Dachdeckung: Ziegel naturrot, Blecheindeckung
Dachgauben: Zulässig mit einer maximalen Vorderfläche von je 3,75 m²
Wandhöhe: Talseits max. 17,40 m
Bergseits max. 14,65 m

0.7.2.5 Zulässig bei U + III+ DG

Dachdeckung: Ziegel naturrot, Blecheindeckung
Dachgauben: Zulässig mit einer maximalen Vorderfläche von je 3,75 m²
Wandhöhe: Talseits max. 12,20 m
Bergseits max. 10,80 m

0.7.3. Gestaltender baulichen Anlagen

- 0.7.3.1 Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien (Holz, Putz, Paneele) und von der Architektursprache (ruhige, einfache Baukörper) so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Stadt einfügen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie sollen jedoch unaufdringlich und zurückhaltend gestaltet, und dem Baukörper untergeordnet angepasst sein.
- 0.7.3.2 Die Proportionen der Gebäude (ausser bei Reihenhäusern) sind so zu wählen, dass sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,3 : 1 verhält.
- 0.7.3.3 An Giebelseiten sind bei Satteldächern Vor- oder Rücksprünge zu vermeiden.
- 0.7.3.4 Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 Abs. 2 + 3 und Art. 18 Abs. 2 BayBO wird festgelegt, dass bei den geplanten Wohngebäuden, Schallschutzfenster der Schallklasse 2 (30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 - "Schalldämmung von Fenstern" eingebaut werden müssen.
- 0.7.3.5 Für die Verbindungsteile der einzelnen Baukörper sind Flachdächer zugelassen. Diese müssen jedoch niedriger als die Hauptbaukörper sein.
- 0.7.3.6 Für den Bereich der Änderung gelten keine Abweichungen von Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

0.7.4. Bauberatung

Der größte Teil des Bebauungsplanes fällt in den Sanierungsbereich zum Stadtkern Hauzenberg. Um eine qualifizierte und einheitliche Bebauung im Sinne der Stadt-sanierung zu erhalten, wird zwingend vorgeschrieben, dass alle Neuplanungen und Umplanungen an best. Gebäuden vor dem Einreichen der Bauanträge einem vom städtischen Bauamt zu bestimmenden Architekten zur verbindlichen Bauberatung vorzulegen und mit diesem abzustimmen sind.

Diese Festlegung der verbindlichen Bauberatung gilt für alle Baumaßnahmen und Freiflächengestaltungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungs-planes.

0.8. Grünordnung

0.8.1. Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1. Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün bzw. im Bereich der Verkehrsinseln

Der Bereich der Verkehrsinseln soll mit dichter Strauchbepflanzung eingegrünt werden. Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.

0.8.1.2. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

0.8.2. Private Grünflächen

0.8.2.1. Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsplätze

Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze sind als geschlossene Strauchpflanzung mit Solitäräumen anzulegen. Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.

0.8.2.2. Private Grünflächen innerhalb der festgelegten Baugrenzen (nicht dargestellt)

Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen.

0.8.3. Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

0.8.3.1. Schutz des Oberbodens

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.

0.8.3.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.

0.8.3.3. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.8.3.4. Topographische Veränderungen

Veränderungen des Geländes durch Aufschüttung oder Abtragen sind unzulässig. Durch Baumaßnahmen hervorgerufene kleinere Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, dass die heutige Geländegestalt gewahrt bleibt.

Im Bereich der neugeplanten privaten Zufahrtsstraße zu den Gemeinschaftsstellplätzen auf Flur Nr. 270/15 ist die Geländeanschüttung wie im Plan dargestellt, dicht zu umpflanzen.

0.8.3.5. Pflege der Grünflächen

Die unter 0.9.1. - 0.9.3. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

Grünanlagen sind in gepflegtem Zustand zu halten.

0.8.3.6. Bepflanzung

Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen. Bei best. Gebäuden spätestens 1 Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

Die Bepflanzung der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen bzw. Verkehrsinseln hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Umbauarbeiten der Verkehrsflächen zu erfolgen.

Ebenso die Bepflanzung der Gemeinschaftsstellplätze und die Eingrünung der Baubereiche.

0.8.3.7. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

0.8.8. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

- a) Bei Annäherung von Gebäuden an bestehende Hochspannungs-Freileitungen oder Erdkabeln ist der Sicherheitsabstand der Gebäude von diesen Leitungen vor dem Einreichen der Bauanträge mit der OBAG abzuklären.

Sofern Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leiterseilen bei größtmöglicher Durchschwingung freizuhalten. Lässt sich der Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem BAYERWERK geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.

Bei Annäherung ist eine Verständigung des BAYERWERKS ebenfalls erforderlich.

Auch bei Erdbewegungen, Errichten von Stützmauern usw. im Leitungsbereich ist eine Verständigung bzw. Abstandsermittlung notwendig.

- b) Im Planbereich liegen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Straßenbaumaßnahmen berührt werden und infolgedessen verändert oder verlegt werden müssen. Es ist deswegen mindestens 3 Monate vor Baubeginn das zuständige Bezirksbüro Zugang Netze 70, Am Bahnhof 6a, 94078 Freyung, Telefon 08551 586-12, zu informieren, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

0.9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

0.9.1. Neuzupflanzende Solitärbäume

Folgende Solitärbäume sind zulässig für Alleebepflanzung und straßenbegleitende Baumbepflanzung (Standort siehe Plan)

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Sorbus Intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| 3. Quercus Petraea | - Traubeneichen |
- Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x V., M.B., STU 20 - 25 cm

0.9.2. Neuzupflanzende flächendeckende Grünflächen im Bereich der St

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:

A. Bäume

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| 1. Fagus Sylvatica | - Rotbuche |
| 2. Fraxinus Excelsior | - Esche |
| 3. Carpinus Betulus | - Hainbuche |
| 4. Sorbus Aucuparia | - Eberesche |
| 5. Betula Pendula | - Gemeine Birke |

B. Sträucher

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| 1. Amelanchier Lamarckii | - Felsenbirne |
| 2. Cornus Sanguinea | - Hartriegel |
| 3. Cornus Mas | - Kornelkirsche |
| 4. Corylus Avellana | - Hasel |
| 5. Ligustrum Vulgare | - Gemeiner Liguster |
| 6. Rosa Carina | - Hunds-Rose |
| 7. Salix Caprea | - Sal-Weide |
| 8. Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| 9. Viburnum Lanatana | - Wollig. Schneeball |
| 10. Lonicera Xylosteum | - Heckenkirsche |

Mindestpflanzqualifikation

Bäume : 3 x v., STU 16 -18 cm

Sträucher : 2 x v .• o.B., 80 -175 cm

Je nach Art, 1 Pflanze pro 2,0 m2 Fläche

0.9.3. Pflanzungen in privaten Gärten

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:

A. Bäume

1. Alle ortstypischen Obstbäume
2. Fagus Sylvatica - Rotbuche
3. Betula Pendula - Gemeine Birke
4. Quercus Robur - Stieleiche
5. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
6. Fraxinus Excelsior - Esche
7. Carpinus Betulus - Hainbuche
8. Sorbus Aucuparia - Eberesche
9. Taxus Baccata - Elbe

B. Sträucher

1. Amelanchier Lamarckii - Felsenbirne
2. Cornus Sanguinea - Hartriegel
3. Corylus Avellana - Hasel
4. Viburnum Lanatana - Wollig. Schneeball
5. Cornus Mas - Kornelkirsche
6. Lonicera Xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
7. Eutzia Grazillis - Maiblumenstrauch
8. Spiraea Vanhouttei - Spierstrauch
9. Ribes Alpinum - Alpenjohannisbeere
10. Syringa Vulgare - Edelflieder

Pflanzqualifikation

Bäume : 3 x V., STU 16 - 18 cm

Sträucher : 2 x v., o.B. 80 - 175 cm

0.9.4. Negativliste für den Kinderspielplatz beim Kindergarten

Nicht zulässig: Elbe Lebensbaum

Weitere Pflanzarten sind aus MABI 21/1976 zu entnehmen.

0.9.5. Zu den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen, welche Bestandteil der Baugenehmigung sind.

Im Plan sind Aussagen zu treffen über Gehölzartenwahl, -menge und Pflanzgröße sowie über Befestigungsarten von Wegen, Plätzen, Zufahrten, etc.

0.9.6. Für das bestehende Lebensmittelgeschäft auf Flur Nr. 32 wird festgesetzt, dass die Süd- und Ostseite in Absprache mit einem von der Stadt Hauzenberg zu bestimmenden Architekten zu begrünen ist.

10. **Bodenuntersuchungen im Bereich von Flur Nr. 302**

Für das Grundstück mit der Flur Nr. 302 wird festgelegt, dass vor Beginn jeglicher neuen Baumaßnahmen oder Umnutzungen Untersuchungen auf mögliche Bodenbelastungen durch Schadstoffe durchgeführt werden müssen, da auf diesem Grundstück früher eine Tankstelle vorhanden war. Bei Tankstellen kann eine Bodenverunreinigung mit Mineralölen (Benzin, Diesel, Motorenöl, Altöl) und auch PAK's (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), PCB's (polychlorierte Biphenyle) und Blei nicht ausgeschlossen werden.

Die Untersuchungen sind vom Grundstückseigentümer zu veranlassen und kostenmäßig zu tragen. Die Untersuchungsbefunde sind dem Landratsamt Passau vorzulegen.

11. **Denkmalpflege**

Sollten bei den Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage treten, so sind diese Funde unverzüglich dem Landratsamt Passau oder dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in Landshut zu melden.

12. **Sanierungsgebiet**

Für den Bereich innerhalb des Sanierungsgebietes gilt die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB.

13. **Abstandsflächen**

Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen.
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

14. **Schallschutz**

Die Anforderungen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109, VDI-Richtlinie 2719 sind zu beachten.

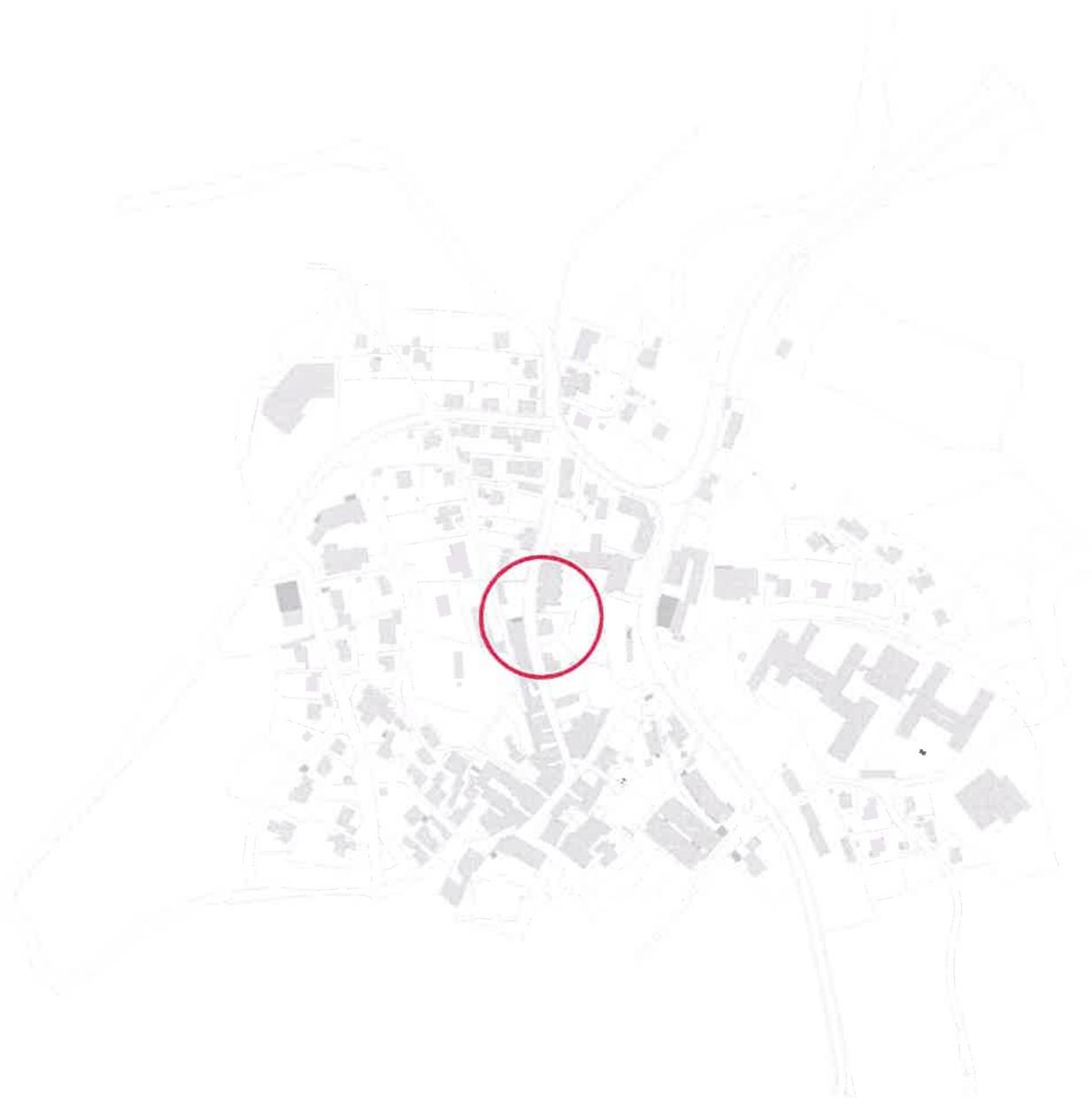
Für den Nachweis der Anforderungen ist im Genehmigungsverfahren ein Schalltechnisches Fachbüro einzuschalten.

E ANLAGEN

01	Übersichtsplan M 1:5 000 mit Hinweis auf Plangebiet	Seite	22
02	Lageplan M 1:1 000	Seite	23
03	Auszug Flächennutzungsplan	Seite	24
04	Übersichtsplan M 1:2 000 mit Hinweis auf Geltungsbereich des 1. Deckblattes	Seite	25
05	Planzeichnung M 1:1 000	Seite	26

ANLAGE 1

Übersichtsplan M 1 : 5 000
mit Hinweis auf Plangebiet



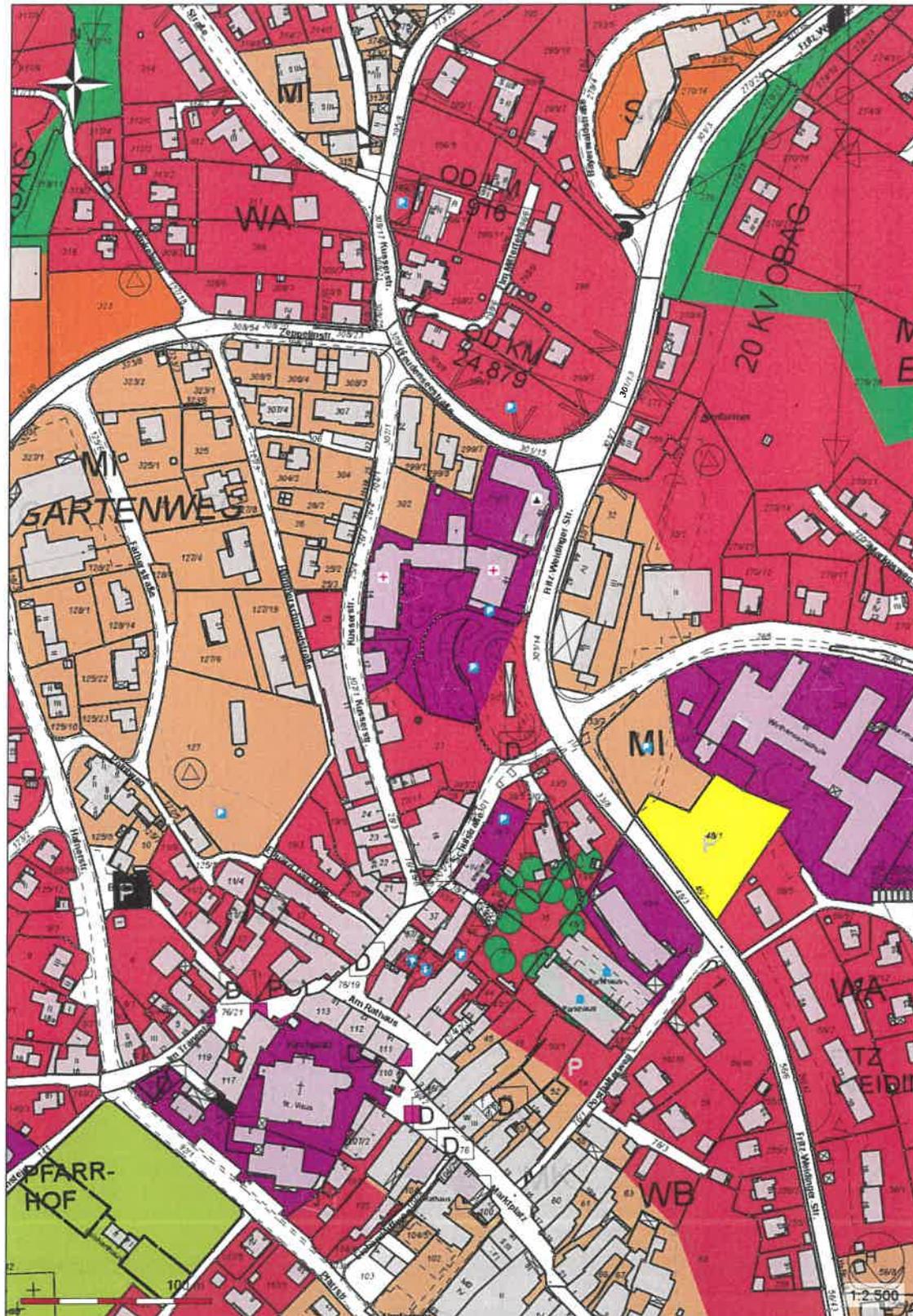
ANLAGE 2

Lageplan M 1 : 1 000



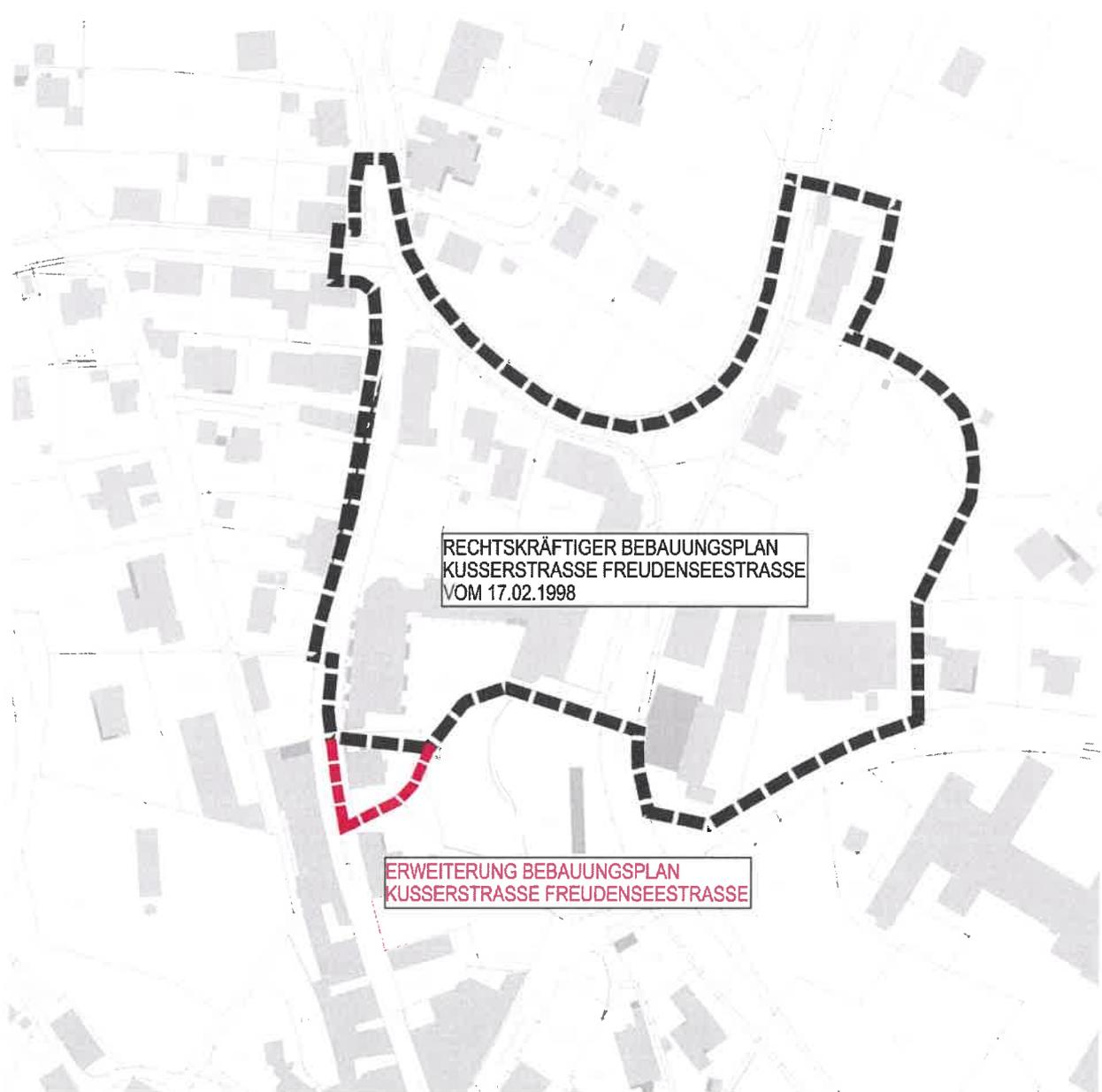
ANLAGE 3

Auszug aus Flächennutzungsplan



ANLAGE 4

Übersichtsplan M 1 : 2 000
mit Hinweis auf Geltungsbereich des Deckblattes 1



Zusammenfassende Erklärung

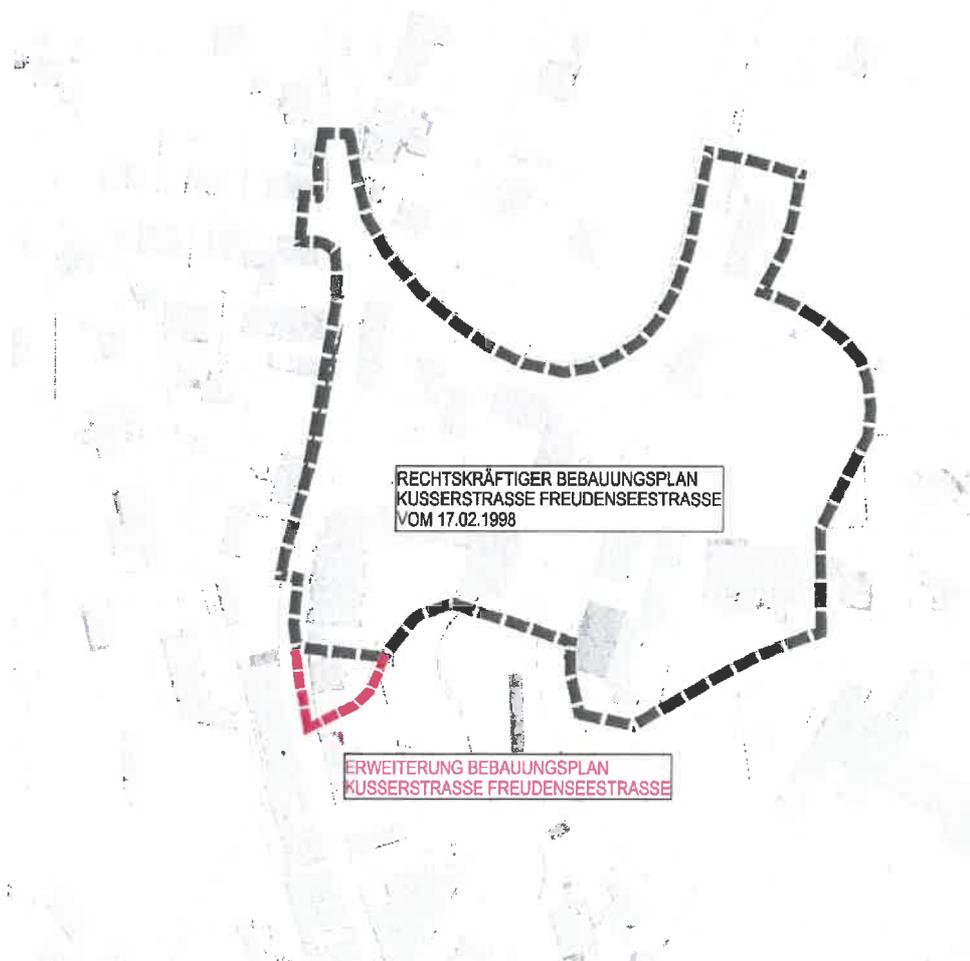
gemäß § 10a BauBG



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

„KUSSERSTRASSE – FREUDENSEESTRASSE“

ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 1



Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauBG gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

1. Ziel und Inhalt der Planung

Der Caritasverband für die Diözese Passau e.V. plant, das bestehende Seniorenheim St. Josef zu erweitern und umzubauen.

Die Anzahl der Pflegeplätze bleibt trotz des Erweiterungsbaues dabei gleich, bedingt durch die Anforderungen des AVPflgWoqG müssen jedoch im Bestand eine Reihe von Zimmern durch den Einbau von Individualbädern aufgegeben werden.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan die maximal bebauende Fläche bereits nahezu ausgereizt ist, soll die Flurnummer 29 der Gemarkung Hauzenberg mit ca. 520 m² Fläche dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinzugefügt werden und das bestehende Baufenster sowie die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend vergrößert werden.

Das Grundstück ist derzeit von einem Wohnhaus bebaut und somit bereits versiegelt. Das Gebäude soll im Zuge der Erweiterung abgebrochen werden um Platz für die Erweiterung des Seniorenwohnheims zu schaffen.

Da die geplante Erweiterung dem Geltungsbereich bzw. das Baufenster des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreitet, ist es erforderlich die baurechtlichen Voraussetzungen in Form einer Bebauungsplanänderung (Deckblatt 1) zu veranlassen.

Das Deckblatt 1 umfasst die Erweiterung des Geltungsbereiches der Flächen für den Gemeinbedarf sowie die Vergrößerung des Baufensters für das Seniorenwohnheim.

Weiter soll die vorgeschriebene maximal bebaubare Fläche innerhalb des vergrößernden Baufensters Flur Nr(n). 29 und 303 Gemarkung Hauzenberg von 780 m² auf 1.000 m² vergrößert werden.

Die offene Bauweise ist nach BauNVO auf Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50 m beschränkt. Da der Bestand bereits über 50 m nachweist, wird diese Begrenzung im Zuge des Deckblattes für den Bereich der Erweiterung aufgehoben und über eine abweichende Bauweise neu definiert.

Ohne eine Änderung der Grundzüge des Bebauungsplanes kann hier eine Verbesserung für die Verwendbarkeit für die Grundstücke des Seniorenwohnheims erreicht werden. Die bereits verlegten Kanalleitungen sowie die Erschließungsstraße werden durch die Änderung nicht berührt.

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche bereits für Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 1 betrifft die Flurnummern 29 und 303 Gemarkung Hauzenberg.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Kusserstraße – Freudenseestraße“ handelt es sich um ein bereits bebauendes und vollflächig versiegeltes Grundstück mit ca. 520 m².

Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Umweltbelange gegenüber der Bestandssituation vor Deckblatt 1 ist daher für keine der folgenden Schutzgüter zu erwarten

- ▶ Tiere
- ▶ Boden
- ▶ Pflanzen
- ▶ Wasser
- ▶ Klima und Luft
- ▶ Landschaft
- ▶ Kultur und sonstige Sachgüter

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3 Abs. 1; 3 Abs. 2, 4 Abs. 1 und 4 Abs. 2 BauBG sind von der Öffentlichkeit keine und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen umweltrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgebracht worden, die abwägungsrelevant waren.

Thema: Altlasten im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes

Behandlung / Berücksichtigung

Das Landratsamt wird zentral über das dortige Bauamt beteiligt, die einzelnen Fachstellen des Landratsamtes von dort.

Flur-Nr. 302 Gemarkung Hauzenberg befindet sich zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist aber unmittelbar nicht von der Änderung mit Deckblatt Nr. 1 betroffen, damit auch nicht von den geplanten Bauungen, die Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind. Das Landratsamt Passau, Bodenschutz, hat in seiner Stellungnahme bereits darauf hingewiesen.

4. Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gemacht wurde

Die Erweiterung des Bebauungsplanes „Kusserstraße – Freudenseestraße“ durch Deckblatt 1 trägt wesentlich zur Leerstands-beseitigung im Innenstädtischen Bereich der Stadt Hauzenberg bei. Wesentliche Umweltauswirkungen waren durch die bereits bestehende Bebauung nicht zu erwarten.

Alternativen innerhalb des Standortes bestehen nicht. Die Planung sieht einen möglichst geringen Flächenverbrauch bei einer hohen Verdichtung vor.

Waldkirchen, 14.10.2021