

# MITTERFELD - ECKHOF NEUFASSUNG 2008


(bisher als Deckblatt Nr. 29 tituliert)

## Änderungsbereich

- Einarbeitung aller bisherigen 28 Deckblätter
- Modifizierung des gesamten Bebauungsplanes aufgrund digitaler Flurkarten
- Einarbeiten des geplanten Kreisverkehrs

## ENDAUSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	19.11.2007
Vorgezogene Bürger- und Trägerbeteiligung	vom 31.03.2008 bis 02.05.2008
Beteiligung Träger öffentlicher Belange Bürgerbeteiligung	vom 10.06.2008 bis 10.07.2008 vom 06.06.2008 bis 12.07.2008
Satzungsbeschluss	15. September 2008
Inkrafttreten	04. Oktober 2008

  
.....  
Josef Federhofer  
1. Bürgermeister

Maßstab

M 1:1000

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

# BEBAUUNGSPLAN

## *MITTERFELD – ECKHOF NEUFASSUNG 2008*

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT  
ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 07.03.2008

Ergänzt: 15.05.2008

  
Ludwig A. Bauer  
Dipl. Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts.Ing.



# BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „MITTERFELD - ECKHOF“ wurde bereits im Jahr 1975 begonnen.

Mit Schreiben vom 17.01.1980 wurde dieser Bebauungsplan durch das Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

In der Neufassung 2008 soll der bisherige Bebauungsplan aktualisiert werden. Außerdem sollen die digitalen Messdaten als Grundlage für den neuen Bebauungsplan gelten.

## 2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Einarbeitung aller bisherigen 28 bisheriger Deckblätter
- 2.2 Erstellung des gesamten Bebauungsplanes auf digitalen Flurkarten
- 2.3 Änderungen bei Grundstückszuschnitten der Parzellen-Nr. 101, 102 und 103
- 2.4 Einarbeitung des geplanten Kreisverkehrs bei Kreuzung „Fritz-Weidinger-Straße / Freudenseestraße“
- 2.5 Eintragung sämtliche Biotopkartierungen
- 2.6 Planliche und textliche Festsetzungen werden überarbeitet

# UMWELTBERICHT

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 VORBEMERKUNG:

### 1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“ besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

Zum damaligen Zeitpunkt waren ein Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung noch nicht gesetzlich vorgeschrieben.

### 1.2 Neue bauliche Entwicklung

In der Zwischenzeit wurden 28 Deckblätter erarbeitet.  
Seit Inkrafttreten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurden in den Deckblättern Nr. 17 sowie 19-28 die entsprechenden Umweltberichte mit Eingriffsregelungen durchgeführt.

### 1.3 Zielvorgabe

Wohnbebauung soll an Orten entstehen, wo bereits Infrastruktur vorhanden ist.  
Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall.

- Ein Kindergarten ist vorhanden
- Das Schulzentrum ist vorhanden
- Das Medizinische Versorgungszentrum ist im Bebauungsplan vorhanden
- Hauzenberg hat ein aktives Vereinsleben
- Hauzenberg hat sehr viele Einzelhandelsgeschäfte, 2 Tankstellen und einige Großhandelsbetriebe
- Öffentlicher Kanal und öffentlicher Wasseranschluss sind bereits vorhanden
- Alle Straßen sind bereits vorhanden

## ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet besonders geeignet für diese Neufassung.

## **2.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN:**

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

Genauere Aufzählung der einzelnen Maßnahmen für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anhand der einzelnen Deckblätter:

### **2.1 Deckblätter 1 – 16 sowie Deckblatt Nr. 18:**

Für diese Deckblätter waren noch keine Eingriffsregelungen und deshalb auch keine Ausgleichsflächen erforderlich.

### **2.2 Deckblatt Nr. 17:**

Ein Teil des bisher als „Fläche für den Gemeindebedarf“ ausgewiesenen Grundstücks am Kreuzungspunkt Freudenseestraße – Florianstraße – Eckhofstraße wurde neu als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die hierfür notwendige Ausgleichsfläche von 1.424,00 m<sup>2</sup> konnte nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes durchgeführt werden.

Deshalb wurde auf der Flur-Nr. 439, Gemarkung Hauzenberg eine entsprechende Ausgleichsfläche mit einer sehr hohen ökologischen Entwicklungsfähigkeit geschaffen (siehe Bebauungsplan).

### **2.3 Deckblatt Nr. 19:**

Die Grundstücke mit den Flur-Nr. 425 und 428 wurden aus dem im Parallelverfahren geänderten Bebauungsplan „Sauweiher“ herausgenommen und in den Bebauungsplan „Mitterfeld-Eckhof“ aufgenommen.

Die Fläche der übernommenen Baufelder war identisch mit der Fläche der bisherigen Baufelder.

**Deshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### **2.4 Deckblatt Nr. 20:**

Bei den Garagen der Flur-Nr. 860/3 bis 860/12 wurde neu ein zweigeschossige Bebauung U + I festgesetzt.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet.

Da die Baugrenzen unverändert bleiben (**ohne bauliche Erweiterung**), ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

**Deshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### **2.5 Deckblatt Nr. 21:**

Bei der Parzelle mit der Flur-Nr. 282/3 wurden die Baugrenzen erweitert.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ unter 0,30.

Da bei der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, **bestand kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### 2.6 Deckblatt Nr. 22:

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wurde um die Flur-Nr. 453 erweitert.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ unter 0,30.

Da bei der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, **bestand kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### 2.7 Deckblatt Nr. 23:

Hier handelt es sich um eine Ergänzung zum Deckblatt Nr. 22.

### 2.8 Deckblatt Nr. 24:

Auf dem Baugrundstück der Flur-Nr. 453 wurde die Baugrenze um ca. 4m nach Nord-Osten verschoben werden.

Da es sich nur um eine reine Verlegung der Baugrenzen innerhalb eines Grundstückes **ohne bauliche Erweiterung** handelt, war ein naturschutzrechtlicher Ausgleich **nicht erforderlich.**

### 2.9 Deckblatt Nr. 25:

Das Grundstück mit der Flur-Nr. 286 wurde in etwa 3 gleich große Parzellen aufgeteilt.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ unter 0,30.

Da bei der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, **bestand kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### 2.10 Deckblatt Nr. 26:

Schaffung von 2 Einzelhäusern statt bisher 3 Reihenhäuser.

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ unter 0,30.

Die Fläche der neuen Baufelder wurde gegenüber der Fläche des alten Baufeldes unterschritten.

**Deshalb kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### 2.11 Deckblatt Nr. 27:

Schaffung einer neuen Bauparzelle (Parzellen-Nr. 126a)

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ unter 0,30.

Da bei der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, **bestand kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### 2.12 Deckblatt Nr. 28:

Schaffung von 2 neuen Bauparzellen (Parzellen-Nr. 69 und 70)

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ unter 0,30.

Da bei der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, **bestand kein weiterer Ausgleichsbedarf.**

### **2.13 Herausnahme des kartierten Biotops Nr. 110.3:**

Dieses Biotop erstreckt sich über die Grundstücke der Flur-Nr. 279, 278/3, 287 und 283 jeweils Gemarkung Hauzenberg.

Im ursprünglichen Bebauungsplan war dieses Biotop nicht enthalten, da in etwa zeitgleich mit der Bebauungsplanerstellung auch die Biotopkartierung umgesetzt wurde.

Es handelt sich um eine Fläche von 1.183,87 m<sup>2</sup>.

Auf die Darstellung dieser Biotopfläche im Bebauungsplan wird verzichtet; stattdessen wird das Biotop in gleicher Fläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg nachgewiesen (siehe Anlage).

### **2.14 Geplanter Mini-Kreisverkehr:**

Im Bebauungsplan ist der Mini-Kreisverkehr dargestellt, da er Ziel und Wunsch des Stadtrates ist.

#### ***Flächenvergleich:***

- 1) Bisherige versiegelte Asphaltfläche bei Kreuzungspunkt Freudenseestraße – Fritz-Weidinger-Straße: 1.161,28 m<sup>2</sup>
- 2) Neue versiegelte Fläche bei Mini-Kreisverkehr im Kreuzungspunkt Freudenseestraße – Fritz-Weidinger-Straße: 1.161,28 m<sup>2</sup>

#### ***Zum Vergleich:***

Die beiden Flächen sind identisch.

=> Da die Flächen identisch sind, ist kein weiterer Ausgleichsbedarf für den geplanten Mini-Kreisverkehr notwendig.

## **3.0 CONCLUSIO:**

Die einzelnen Ausgleichsflächen wurden in den einzelnen Deckblättern bereits nachgewiesen.

Durch die Herausnahme der Biotopfläche Nr. 110.3 wird das Ökokonto der Stadt Hauzenberg flächengleich belastet.

Der geplante Mini-Kreisverkehr ist flächengleich mit der bisherigen versiegelten Straßenfläche.

## 4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS NEUFASSUNG 2008

Diese Neufassung dient in der Hauptsache dazu, Aktualisierungen vorzunehmen.

### ***Diese Änderungen sind:***

- Einarbeitung aller bisherigen 28 bisheriger Deckblätter
- Erstellung des gesamten Bebauungsplanes auf digitalen Flurkarten
- Die Grundstücksgrößen der Parzellen-Nr. 101, 102 und 103 werden geändert, so dass die Parzelle 103 ersatzlos entfällt und die Grundstücksgrößen der Parzellen 101, 102 und 107 jeweils größer werden
- Einarbeitung des geplanten Mini-Kreisverkehrs bei Kreuzung „Fritz-Weidinger-Straße / Freudenseestraße“
- Eintragung sämtlicher Biotopkartierungen und deren teilweiser Kompensation
- Ergänzende planliche und textliche Festsetzungen

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....  
Josef Federhofer  
1. Bürgermeister

Architekturbüro Bauer



.....  
Ludwig A. Bauer  
Dipl.-Ing. Architekt  
Dipl. Wirtschafts. Ing.



# ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4, Abs. 1-3 BAUNVO)
- 1.2.2 **MI** Mischgebiet (§ 6, Abs. 1-3 BAUNVO)
- 1.3.1 **GE** Gewerbegebiet (§ 8, Abs. 1-3 BAUNVO)
- 1.4.1 **SO (EH)** Sonstiges Sondergebiet (§ 11, Abs. 3 BAUNVO)  
für großflächigen Einzelhandel
- 1.4.2 **SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 1–3 BAUNVO)  
Für Gewerbebetriebe und Anlagen die das Wohnen  
nicht wesentlich stören.  
Zulässig sind:
1. Geschäfts- und Bürogebäude
  2. Schank- und Speisewirtschaften,  
Einzelhandelsbetriebe, deren einzelne  
Geschossfläche 800 m<sup>2</sup> nicht übersteigt
  3. Ein Möbelhaus auf Parzelle 78

Gilt nur für Flurnummer 270/16 und 278/5

Im Sondergebiet gelten die  
Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze im Sondergebiet SO
2.2	<b>E + UG</b>	max. Zahl der Vollgeschosse
2.3	<b>0,40</b>	Grundflächenzahl (höchstzulässig)
2.3.1	<b>0,60</b>	Grundflächenzahl im SO
2.3.2	<b>0,80</b>	Grundflächenzahl SO (EH), (höchstzulässig nur für Flur-Nr. 857/80)
2.3.4	<b>0,30</b>	Grundflächenzahl (höchstzulässig nur für Flur-Nr. 286 + 286/3 + 286/4 + Parz. 69 + Parz. 70 + Parz. 150 + Parz. 136)
2.4	<b>0,80</b>	Geschossflächenzahl (höchstzulässig)
2.4.1	<b>1,00</b>	Geschossflächenzahl im SO
2.4.2	<b>1,60</b>	Geschossflächenzahl SO (EH), (höchstzulässig nur für Flur Nr. 857/80)
2.4.3	<b>0,60</b>	Geschossflächenzahl (höchstzulässig nur für Flur-Nr. 286 + 286/3 + 286/4 + Parz. 69 + Parz. 70 + Parz. 150 + Parz. 136)
2.7	<b>U+1</b>	Zahl und Art der zulässigen Geschosse als zwingende Festlegung. Gilt nur für Flur-Nr. 857/80

## II) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Festsetzungen nach § 9 BauGB

#### 0.1 Bauweise

0.1.1 Bei freistehenden Einzelhäusern offen

#### 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken 550 m<sup>2</sup>  
0.2.2 Bei Kettenhausgrundstücken 350 m<sup>2</sup>  
0.2.3 Bei Reihenhaushausgrundstücken 200 m<sup>2</sup>

#### 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.3 zu 2.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

**A) Bei Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude**

- Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
- oder: - Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss

**B) Bei einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude**

- Erdgeschoss und Obergeschoss
- oder: - Erdgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss
- oder: - nur Erdgeschoss
- oder: - halbgeschossige versetzte Bauweise mit versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss (Mansarde)

oder: - halbgeschossig versetzte Bauweise  
mit versetztem Erdgeschoss  
und Untergeschoss

Die genaue Geländeneigung ist vom  
Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt  
festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße  
im Schnitt darzustellen ist.

Dachformen: Satteldach 12-30°  
Pulldach (auch versetzt) 6-30°  
Walmdach 10-30°  
Flachdach

Wandhöhe: max. zulässig bis 7,0 m

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

Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung  
Dabei sind 2 Dachgauben pro  
Dachseite mit einer max.  
Vorderfläche von 1,75 m<sup>2</sup>  
zulässig  
Der Abstand der Dachgauben  
vom Ortgang und der Abstand  
untereinander muss mind.  
2,00m betragen

Dachdeckung: Tondachziegel oder  
Betonsteine  
Farbe: naturrot, braun oder  
altgrau  
  
oder Blecheindeckung  
Nicht zulässig sind  
unbeschichtete  
kupfer-, zink- und bleigedekte  
Dachflächen

Bei Flachdach: Kiespressdach oder  
Dachbepflanzung

## 0.5 Garagen und Nebengebäude

- 0.5 Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach, Walmdach oder Flachdach
- 0.5.1 Ausnahmen von den laut Bebauungsplan und BayBO zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen können zugelassen werden, wenn dies aufgrund des Geländes und der Stellung der Garage erforderlich ist und überwiegende öffentliche oder nachbarliche Belange nicht entgegenstehen.

## 0.8 Abtrag / Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,0 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.

## 0.9 Bodendenkmäler

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 und 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.“

#### 0.10 Entwässerung der Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

#### 0.11 Technischer Umweltschutz:

Die Außenbauteile von Wohngebäude-neubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in den folgenden Tabellen genannten resultierenden Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nicht unterschritten werden:

##### **a) St 2128 (Kreisverkehr Richtung Breitenberg)**

bei einem Abstand zur vorbeiführenden St 2128  
(bezogen auf Straßenmitte) von weniger als

resultierendes Schalldämm-  
Maß  $R'_{w,res}$

---

15 m	40 dB
40 m	35 dB
90 m	30 dB

### b) St 2128 (Kusserstraße, Freudenseestraße bis Kreisverkehrs)

bei einem Abstand zur vorbeiführenden St 2128  
(bezogen auf Straßenmitte) von weniger als

resultierendes Schalldämm-  
Maß R'w,res

---

5 m	45 dB
20 m	40 dB
50 m	35 dB
100 m	30 dB

### c) PA 42 (Bayerwaldstraße)

bei einem Abstand zur vorbeiführenden PA 42  
(bezogen auf Straßenmitte) von weniger als

resultierendes Schalldämm-  
Maß R'w,res

---

20 m	30 dB
------	-------

### d) St 2132 (Waldkirchener Straße)

bei einem Abstand zur vorbeiführenden St 2132  
(bezogen auf Straßenmitte) von weniger als

resultierendes Schalldämm-  
Maß R'w,res

---

25 m	35 dB
60 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.

# ANHANG

ÖKOKONTO

FLÄCHEN-ABBUCHUNGSPLAN