

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

## „MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

### Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Betriebserweiterung an der Eckmühlstraße
- Errichtung eines Wohnhauses an der Eckmühlstraße
- Herausnahme einer Grünfläche aus dem Geltungsbereich an der Freudenseestraße
- Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches bei Flur-Nr. 436 (Parzelle Nr. 123)
- Neufassung der planlichen und textlichen Festsetzungen

## ENDAUSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	03.11.2008
Öffentliche Bekanntmachung	05.12.2008
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 05.12.2008 bis 02.01.2009
Vorgezogene Trägerbeteiligung	vom 08.01.2009 bis 30.01.2009
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	13.07.2009
Bürgerbeteiligung	vom 07.08.2009 bis 14.09.2009
Trägerbeteiligung	vom 16.07.2009 bis 21.08.2009
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	12.10.2009
Bekanntmachen im Amtsblatt mit Inkrafttreten	06.11.2009

  
.....  
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).

# DECKBLATT NR. 1

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008“

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT  
NEUFASSUNG DER PLANLICHEN UND  
TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 12.12.2008  
Geändert: 13.10.2009

Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg



# 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 wurde der bisherige Bebauungsplan aktualisiert. Außerdem wurden die digitalen Messdaten als Grundlage für den neuen Bebauungsplan herangezogen.

In der Sitzung vom 03.11.2008 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

## 2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Auf Flur-Nr. 857/11 (Parzelle 1) und 271/Teilfläche soll eine Betriebserweiterung stattfinden
- 2.2 Auf Flur-Nr. 271/Teilfläche soll ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage errichtet werden
- 2.3 Herausnahme einer Grünfläche aus dem Geltungsbereich auf Flur-Nr. 914 (an der Freudenseestraße)
- 2.4 Geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches bei Flur-Nr. 436 (Parzelle Nr. 123)
- 2.5 Neufassung der planlichen und textlichen Festsetzungen

# NEUFASSUNG DER PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1.3 **WA**

Allgemeines Wohngebiet  
(§ 4, Abs. 1-3 BAUNVO)

Zu Flur-Nr. 274:

Dabei wird festgelegt, dass ausschließlich „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ nach BauNVO § 4, Abs. (2), Satz 3, zulässig sind.

#### 1.2.2 **MI**

Mischgebiet (§ 6, Abs. 1-3 BAUNVO)

#### 1.3.1 **GE (E)**

eingeschränktes Gewerbegebiet  
(§ 8, Abs. 1-3 BAUNVO)  
beschränkt bebaubares Gewerbegebiet Äqu. d. Pegel bei Tag zul. 60 dB(A) und bei Nacht zul. 45 dB(A)

#### 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
2.2	<b>E + UG</b>	Zahl der Vollgeschosse als zwingend
2.3	<b>0,40</b>	Grundflächenzahl (höchstzulässig)
2.3.1	<b>0,60</b>	Grundflächenzahl im Sondergebiet (SO)
2.3.2	<b>0,80</b>	Grundflächenzahl beim sonstigen Sondergebiet SO (EH), (höchstzulässig nur für FlurNr.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 Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 1-3 BauNVO
2.4.2	<b>1,60</b>	Geschossflächenzahl im Sondergebiet Einzelhandel 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 U+1

Zahl und Art der zulässigen Geschosse als zwingende Festlegung. Gilt nur für Flur-Nr. 857/80

Das Untergeschoss ist ebenerdig zur Eckhofstraße zu planen. Das darüberliegende Geschoss ist innerhalb der Baugrenzen ebenerdig zur Florianstraße zu planen. Das nicht sichtbare Untergeschoss (oder Kellergeschoss bzw. Tiefgarage) darf über die Baugrenzen hinaus geplant werden.

**3. Bauweise**

3.1 O Offene Bauweise

3.3  Baugrenze

3.4  Baulinie




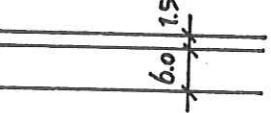

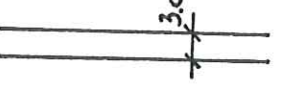

3.5 **ABW** abweichende Bauweise nur für Flur-Nr. 857/80 (Die Bebauung innerhalb der Baugrenzen erlaubt größere Längen als 50 m. Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen nach BayBO ist einzuhalten).

**4. Zweckbestimmung**




4.1  Feuerwehr

4.2  Umformerstation bestehend

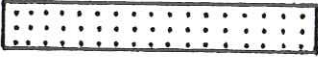
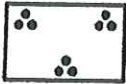

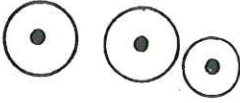
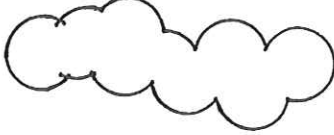

## 6. Verkehrsflächen

- 6.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich geplant/bestehend
- 6.1.1  Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 6.3  Straßenbegrenzungslinien
- 6.4  Maßangabe über Ausbaubreite der Verkehrswege
- 6.6  Sichtdreieck
- 6.7  Privatweg, welcher nicht oberflächenversiegelt werden darf
- 6.8  Anbaufreie Zone

## 8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen







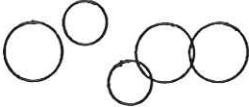
- 8.1  Hauptabwasserleitung
- 8.2  Elektro-Erdkabel
- 8.4  Umzulegende Kanaltrasse

## 9. Grünflächen

- 9.0  Öffentliche Grünflächen die laut Grünordnungsplan zu gestalten sind
- 9.2  Parkanlage
- 9.8  Öffentlicher Kinderspielplatz
- 9.9  Bindung zur Erhaltung vorhandener Bäume
- 9.10  Neuzuschaffende Ortsrandeingrünung
- 9.11  Gilt nur für Flurnr. 857/80: Private Grünflächen, welche mit Wiesenansaat und Sträuchern zu begrünen sind. Die Grundstücksgrenzen sind intensiv mit Sträuchern einzugrünen. Dabei sind pro m<sup>2</sup> mind. 2 Sträucher zu pflanzen. (Art und Qualität der Pflanzen nach Grünordnungsplan)


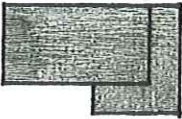

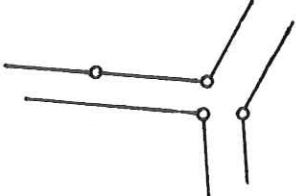






### 13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

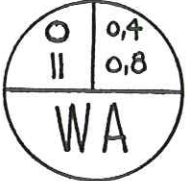

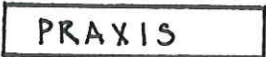



- 13.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 13.1.1 **St / GSt** Stellplätze / Gemeinschaftsstellplätze
- 13.1.2 **Ga / GGa**  
 Garagen / Gemeinschaftsgaragen  
Tiefgaragen mit Hauptausfahrt und Einfahrt
- 13.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 13.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 13.8  Haupterschließung (Zufahrten)
- 13.9  Firstrichtung parallel zur Längsseite
- 13.11 **M** Mülltonnenstandplatz
- 13.12 **KSP** Private Kinderspielplätze die laut Grünordnungsplan zu gestalten sind
- 13.13  neu zu pflanzende Bäume

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

## 14. Kartenzeichen der Bayerischen Flurkarten

- 14.1  Flurgrundstücksgrenze mit Grenzsteine
- 14.2  Bestehende Wohngebäude  
Bestehende Wirtschaftsgebäude und gewerbliche Räume (Nebengebäude)
- 14.4  Böschungen
- 14.5  Abgemarkte Wege
- 14.6  Flurgrundstücksnummern
- 14.7 **WEIHERWIESEN** Flurbezeichnung
- 14.8  Masten der Freileitung
- 14.9  Kotierungspunkte
- 14.10  Polygonpunkt

## 15. Sonstige planliche Zeichen

- 15.1 Bayerwaldstr. Straßenbezeichnungen
- 15.2  Hinweis auf die planlichen Festsetzungen
- 15.5  Bushaltestelle
- 15.7  Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen
- 15.8  Einfahrtspfeile für Garagen bestehend/geplant
- 15.10 **KG** Kellergarage
- 15.11  Quelle
- 15.12  Verteilerschacht

# 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 Reihenhausgrundstücken 200 m<sup>2</sup>

### 0.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.3 zu 2.1 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

#### **A) Geländeneigung wegen Haustyp**

Hangbauweise ist zwingend vorgeschrieben bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Falllinie am Gebäude

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

#### **B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände**

oder: - Erdgeschoss und Obergeschoss  
- 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

Der genaue Geländeverlauf ist vom  
Planfertiger durch Geländeschnitte  
festzulegen, wobei die Höhenlage der Straße  
im Schnitt darzustellen ist.

Der Geländeverlauf ist in den einzelnen  
Ansichten einzutragen.

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der  
Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der  
Wand mit der Dachhaut oder bis zur Oberkante  
der freistehenden Wand.*

**Gilt nur für Parzelle 151:**

Wandhöhe: max. zulässig bis 9,00 m

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

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

Dachdeckung: Ziegel naturrot,  
Dachbepflanzung,  
Blechdacheindeckung. Nicht  
zulässig sind unbeschichtete  
kupfer-, zink- und bleigedekte  
Dachflächen

Für Sockelhöhe, Firstrichtung und Kniestock  
wird keine Festsetzung getroffen

**Zu Flur-Nr. 857/80:**

Dachform: zulässig sind Satteldächer 5°-25°  
Pulldächer 5°-25°  
Flachdächer  
Wandhöhen: Hangseits max. 8,20 m  
Bergseits max. 4,60 m

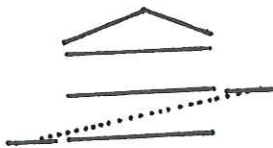
**Gestalterische Festsetzungen nach Art. 91 BayBO:**

An die Gestaltung des Gebäudes und der Außenanlage sind aufgrund der Ortseingangssituation hohe Anforderungen zu stellen. Es wird daher in diesem Fall zwingend folgendes festgesetzt:

- 1) Das Gebäude ist durch Fassadengliederungen so zu gestalten, dass ein ortstypisches Gestaltungsbild erreicht wird.
- 2) Das Gebäude ist durch Kombinationen von Satteldächern – Flachdächern bzw. Pulldächer-Flachdächer so zu gestalten, dass eine homogene städtebauliche Lösung erreicht wird.
- 3) Fassadengliederungen und Dachformen müssen aufeinander abgestimmt sein.
- 4) Satteldachgiebel bzw. Pulldachgiebel dürfen eine Breite von 25 m nicht überschreiten.

Hinweis: Vor dem Einreichen der Eingabepläne müssen die Vorentwurfspläne zur verbindlichen Bauberatung dem Bebauungsplanfertiger über die Stadt Hauzenberg vorgelegt werden.

**0.3.1 zu 2.1  
bei Einzelhäusern**

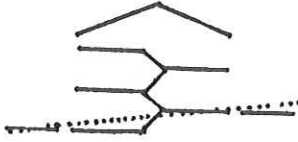


1.) zulässig nach 0.3 A

**2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und  
Untergeschoss am Hang**

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 17° - 25°  
Kniestock: bergseits zulässig max. 0,80 m,  
bis OK Pfette, max. 1,20 m bei  
Holzverschalung aussen, mind.  
UK Decke oder aussen  
sichtbarer Holzkonstruktion  
Dachgauben: unzulässig  
Wandhöhe: Talseits max. 6,90 m  
Bergseits max. 4,25 m  
Sockelhöhe: max. 0,30 m im Bereich  
Erdgeschoss sowie mind.  
2,75 m ab fertigem Gelände im  
Bereich Untergeschoss als  
umlaufende horizontale Linie,  
mind. um Putzstärke  
zurückgesetzt

Oder:



**2 Vollgeschosse, halbggeschossig versetzt mit ausgebautem Dachgeschoss, wie vor jedoch:**

Wandhöhe: Talseits max. 6,50 m  
Bergseits max. 4,25 m

Wandhöhe bei Flur-Nr 452/10:  
bergseits max. 6,50 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m

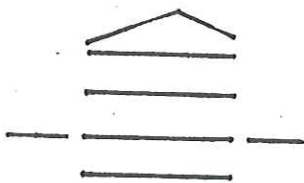
Dachneigung bei Flur-Nr. 452/10:  
20° - 33°

Kniestock bei Flur-Nr. 452/10:  
Bergseits: max. 0,80 m  
Talseits: max. 0,50 m  
Oder max. 1,00 m wenn das  
Dach z.B. durch einen  
vorgezogenen Balkon und  
dessen Überdachung soweit  
nach unten gezogen  
werden kann, dass die  
Dachrinne etwa in Höhe der  
OG-Decke liegt

Dachgaupen: unzulässig

2.) zulässig nach 0.3 B

**2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und 1.Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)**



Dachform: Satteldach

Dachneigung: 17° - 25°

Kniestock: Bergseits zulässig max. 0,80 m  
bis OK Pfette, max. 1,20 m bei  
Holzverschalung außen mind.  
UK

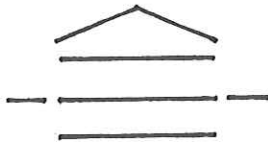
Decke oder außen  
sichtbare Holzkonstruktion

Dachgaupen: unzulässig

Wandhöhe: max. 6,50m

Sockelhöhe: max. 0,30 m

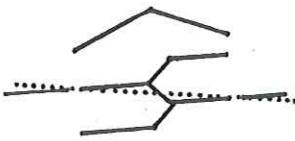
Oder:



**Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)**

Dachform: Satteldach  
Dachneigung:  $17^\circ - 38^\circ$   
Kniestock: zulässig bis 1,00 m UK Pfette  
Dachgaupen: zulässig mit höchstens  $1 \text{ m}^2$  Vorderfläche, Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2,50 m  
Wandhöhe: max. 4,25 m

Oder:



**halbgeschossig versetztes Erdgeschoss, wie vor jedoch:**

Kniestock: einseitig max. 1,00 m bis UK Pfette  
Dachgaupen: unzulässig  
Wandhöhe: max. 4,25 m

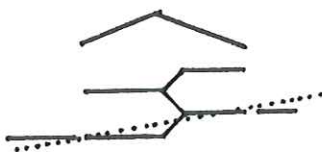
Oder:



**nur Erdgeschoss, wie vor, jedoch**

Kniestock: unzulässig  
Wandhöhe: max. 4,25 m

Oder:



**2 Vollgeschosse = halbgeschossig versetzt mit Erdgeschoss, Untergeschoss am Hang und ausgebautes Dachgeschoss**

Dachform: Satteldach (oder versetztes Pultdach)  
Dachneigung:  $17^\circ - 25^\circ$   
Kniestock: bergseits max. 1,00 m bis UK Pfette  
Dachgaupen: unzulässig  
Wandhöhe: Talseits max. 6,50 m  
Bergseits max. 4,25 m  
Sockelhöhe: max. 0,30 m

Oder:



**Halbgeschossig versetzte Bauweise mit versetztem Erdgeschoss und ein Kellergeschoss, wie vor jedoch**

Kniestock: unzulässig  
Dacheindeckung:  
Allgemein: Pfannen dunkelbraun oder anthrazit, Wellplatten durchgefärbt in dunklen Farben



**Zu Parzelle Nr. 69 + 70:**

**2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und  
1.Obergeschoss**

oder

**Erdgeschoss und  
Untergeschoss**

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am  
Gebäude – gemessen in der Fall-Linie des  
Hanges – so ist ein Hanghaus (Erdgeschoss  
und Untergeschoss) zu errichten

Dachform:	Walmdach
Dachneigung:	17° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton- Dachsteine, naturrot
Kniestock:	Talseits: zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette Bergseits: zulässig bis 0,75m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette
Dachgaupen:	Dachgaupen sind unzulässig
Zwerchgiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK Gelände geführt wird Max. Breite: 1/3 der Gebäuelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK First mind. 0,75m unter OK First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Bergseits max. 3,70 m Talseits max. 6,00 m

0.3.2

Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hauszugänge  
dürfen nicht ganz versiegelt werden.  
Zulässig sind ausschließlich Pflaster mit  
offenen Fugen, Rasengittersteine,  
wassergebundene Beläge oder Schotterrasen,  
jeweils mit versickerungsfähigem Unterbau

#### 0.4 bei Geschossbauten

Dachform: versetztes Pultdach oder Flachdach  
Dachneigung: (bei versetztem Pultdach) 17° - 25°  
Kniestock: max. 1,00 m bis UK Pfette  
Dachgauben: unzulässig  
Wandhöhen: II Geschosse: talseits max. 6,50m  
III Geschosse: talseits max. 9,00m

Dacheindeckung:  
Allgemein: Pfannen dunkelbraun oder anthrazit, Wellplatten durchgefärbt in dunklen Farben

Bei Flachdach: Kiespressdach  
begrüntes Flachdach

Ortgang, Traufe: waagerechter Überstand max. 0,10 m

#### 0.5 Garagen und Nebengebäude

0.5

Zulässige Dachformen: Satteldach, Pultdach oder Flachdach

zu 13.10

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.

Bei den Garagen auf den Grundstücken mit den Flur-Nr. 860/3 bis 860/12 ist eine 2-geschossige Bauweise U + I zulässig. Dabei sind folgende Wandhöhen zulässig:  
Hangunterseite max. 5,00 m  
Hangoberseite max. 3,00 m

Bei den Garagen auf den Grundstücken mit den Flur-Nr. 282/3 ist eine 2-geschossige Bauweise U + I zulässig. Dabei sind folgende Wandhöhen zulässig:  
Hangunterseite ma. 5,00 m  
Hangoberseite max. 3,00 m

Wandhöhe nicht über 2,50 m. Bei Garagen mit Satteldach Firsthöhe nicht über 3,75 m.

Dem Gelände entsprechend können die Garagen auch als Tiefgaragen mit begehbarer Terrasse oder als Hanggarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden. Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschoss eingebaut werden. Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoss werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform). Dachkehlen sind zu vermeiden, ein Abschleppen der Dachfläche zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig. Wandhöhe nicht über 2,50 m ab fertigem Gelände. Eingeschossige Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und mit über 2% Gefälle auszubilden. Der Ortgang verläuft waagrecht, Wandhöhe auf der Eingangsseite nicht über 2,50 m

Bei Ketten- und Reihenhäusern:  
Untergeschoss- bzw. Erdgeschossgaragen sind zulässig. Einfahrtsrampen nicht steiler als 5%.

Bei Geschossbebauung:  
Tiefgaragen sind als begehbare und begrenzte Terraine auszubilden. Aus- und Einfahrten sind gemeinsam anzulegen. Rampe nicht steiler als max. 10%.

**Zu Flur-Nr. 857/80:**  
Tiefgaragen sind prinzipiell zulässig

## 0.6 Einfriedungen

0.6.1

### Zaunart:

An der Straßenseite sind Holzlatten- oder Hanichelzäune zulässig.

Zäune zwischen aneinandergrenzenden Privatgrundstücken in Maschendraht mit Strauchhinterpflanzung sind zulässig.

Zäune auch an den anderen Grundstücksseiten in Maschendraht mit Strauchhinterpflanzung zulässig.

0.6.2

### Zaunhöhe:

Über Strassen-, Gehsteig- oder Geländeoberkante maximal 1,0 m. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Strassen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (= Sichtdreieck). Gerechnet wird die Straßenfrontlänge am jeweiligen Straßeneinmündungs-Grundstück; und zwar 20,0 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Bepflanzung in diesen Bereichen ist ebenfalls nur bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

0.6.3

### Ausführung:

Holzlatten- und Hanichelzaun.

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend.

Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

### Maschendrahtzaun:

Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder Graphitfarben beschichtet, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.

Maschendrahtzäune sind mit heimischen oder bodenständigen Sträuchern zu hinterpflanzen

0.6.4

### Einfriedungen als Mauerwerk:

Nur an Straßenseite zulässig.

Maximale Höhe: 1,0 m. Auf dieser Mauer kein weiterer Zaun möglich

Abstand zur Straße:

Die Mauer ist mindestens 0,50 m von der eigenen Grundstücksgrenze

zurückzusetzen, damit ein entsprechender

Grünstreifen zwischen Straßenrand und Mauerwerk entsteht.  
Dieser Abstand gilt auch bei allen anderen Einfriedungsarten an der Straßenseite

0.6.5

Pfeiler als Mauerwerk:

Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig an Straßenseite, max. 1,0 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als Zaun.

Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern – soweit erforderlich – überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

**Zu Flur-Nr. 286 und 274 und 453:**

Zaunsockel sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig

0.7 Pflanzgebot

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind als Zier- und Schutzpflanzungen zu bepflanzen und zu unterhalten (Baum- oder Strauchgruppen) verbindlich ist jedoch der als Beiplan zum Bebauungsplan bestehende Grünordnungsplan.

Die Garagen auf dem städt. Grundstück Flurnr. 380/2 am Pufferholzweg müssen mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden. Im Bereich des Sichtdreieckes dürfen nur Hochstämmige Bäume oder Sträucher bis zu 0,80 m Höhe gepflanzt werden.

0.7.1 Begrünung von Strassen:

Pflanzgebot (§ 9 Absatz 1 Ziffer 25a BauGB)

Für das Pflanzen von Bäumen wird festgesetzt: Entlang der Privatstraße sind Hochstämme nach Bebauungsplan zwingend zu pflanzen. (Hausbaum für jede Parzelle an der Straße).

**Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus***

*1. Wuchsordnung 4 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang, Hochstämme*

Baumpflanzungen müssen einen Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieversorger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

## 0.7.2 Begrünung der privaten Grundstücke:

15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen wie unten aufgeführt zu bepflanzen.

Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen / Zufahrtsflächen sind als Grünflächen anzulegen.

### a) Bäume

In jeder Grundstücksparzelle sind **mindestens 2 Hochstämme** zu pflanzen.

Davon mindestens 1 Hochstamm

1. Wuchsordnung und 1 Hochstamm
2. Wuchsordnung.

#### Bäume 1. Wuchsordnung:

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

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

#### Bäume 2. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 18 bis 20 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Weiss-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

#### Obstbäume:

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hochstämme, Mindestpflanzgröße: Stammumfang 18 bis 20 cm): bevorzugt regionale Sorten.

Fremdländische, nicht standortgerechte und landschaftsfremde Bäume sind **nicht zulässig**.

### b) Sträucher:

In jeder Grundstücksparzelle sind **mindestens 10 heimische Sträucher** zu pflanzen.

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

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

### Heimische Sträucher, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weissdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Spindelstrauch	Euonymus
Liguster	Ligustrum
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weide	Salix alba

Fremdländische, nicht standortgerechte und landschaftsfremde Sträucher sind **nicht zulässig**.

### 0.8 ökologische Maßnahmen

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen empfohlen:

0.8.1

Das anfallende Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden

0.8.2

Das übrige Regenwasser soll auf dem Grundstück großflächig versickert werden

0.8.3

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Solaranlagen.  
Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

0.8.4

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainpflaster, wassergebundene Decken, Kiesbelag und dergleichen mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

#### 0.8.5 Weitere ökologische Maßnahmen

Das Verhältnis von Fläche zu Kubatur soll möglichst groß sein. Je kleiner die Kubatur des Gebäudes ist, umso größer ist der Energieeinsparungseffekt.

Die Anordnung von Räumen und Fenstern sollte energetisch optimiert nach dem Sonnenstand geplant werden.

Um die Dichtigkeit des Gebäudes zu gewährleisten, wird ein sog. „Blower-Door-Test“ empfohlen.

Erker, Gebäudeeinschnitte und Dachgauben sollten aus Energieeinsparungsgründen vermieden werden.

#### 0.9 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.

#### 0.10 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.“

0.11 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 vorbeifahrenden 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 vorbeifahrenden 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.

### Zu Parzelle 151 (Flur-Nr. 274)

#### Stellplätze

Der Abstand von den Stellplätzen zur St 2128 muss mind. 12,0 m betragen.

### Zu Flur-Nr. 445 + 437 + 437/1 + 436

- a) Vor der Erstellung des Rohbaues auf der südlichen Parzelle ist der östlich gelegene Wald, bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, zu roden.
- b) Der östliche Teil des südlichen Grundstückes ist nach der Abholzung mit heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

## Zu Parzelle 74 ( Flur-Nr. 857/80)

### 1. Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, etc.

Die außen liegenden Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Stattdessen sind hier nur zulässig Pflaster mit offenen Fugen, Rasengittersteine, o. ä., damit das Oberflächenwasser auf natürliche Weise wieder dem Grundwasser zugeführt wird. Der im Südosten des Baugrundstückes gelegene Anlieferungsbereich darf nur versickerungsfähig ausgebildet werden.

### 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das betroffene Grundstück wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

a) Die Verkaufsflächen werden wie folgt beschränkt:

- Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche = 3.400 m<sup>2</sup>
- Maximal zulässige Verkaufsfläche Lebensmittel = 900 m<sup>2</sup>
- Maximal zulässige Verkaufsfläche Getränke = 400 m<sup>2</sup>
- Maximal zulässige Verkaufsfläche Schuhe = 375 m<sup>2</sup>
- Maximal zulässige Verkaufsfläche sonstige Sortimente (\*)  
die bislang nicht genannt wurden = jeweils 600 m<sup>2</sup>

(\*) Sortiment ist definiert im Sinne einer Klasse gemäß der Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, Ausgabe 1993, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden.

b) Sonderbetriebsformen des Einzelhandels wie Factory-Outlet-Center (Verkauf durch Hersteller direkt an Endverbraucher) und Restpostenverkaufseinrichtungen sind ausgeschlossen.

### 3. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Mit dem Bauantrag für den Bereich SO (EH) ist ein qualifizierter landschaftspflegerischer Begleitplan zu erstellen.

### 4. Immissionsschutz

Sämtliche Zuluft- und Abluftventilatoren, Abluftschächte, Kühlraumaggregate und ähnliches dürfen nur an den Wohnhäusern abgewandten Seiten angebracht werden. Sie sind mit Schallschutzhauben zu versehen. Der erhöhte Schallschutz zum WA ist einzuhalten.

## 0.12 Öffentliche Straßen (Staatsstraße / Kreisstraßen)

### **a) Sichtfelder/Sichtdreiecke bei allen Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)** (Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen – EAHV 93)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen sowie von Zufahrten wurden planerisch nicht dargestellt.

Grund:

Der Plan wird dann völlig unübersichtlich.

Diese erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

An den Zufahrten/Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße oder Staatsstraße

3 m im Zuge der Zufahrten

10 m im Zuge der einmündenden Straßen

### **b) Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)**

Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

### **c) Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)**

Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom befestigten Fahrbahnrand der öffentlichen Straße (Staatsstraße oder Kreisstraße) einzuhalten, soweit die Sichtdreiecke keinen größeren Abstand erforderlich machen.

Eine Neuanpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der einzelnen Straßenverwaltungen.