



Bebauungsplan „Röhrendobl“
Deckblatt Nr. 5

Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Stadt Hauzenberg
Passau
Niederbayern



Planung:



Böhmisches
Bauplanung | Energieberatung

Dominik Böhmisch
Am Rathaus 2
94051 Hauzenberg
+49 1520 4930829
info@bauplanung-boehmisch.de

Begründung zu Deckblatt Nr. 5 **Bebauungsplan „Röhrendobl“**

1. Allgemein

Der Bebauungsplan „Röhrendobl“ besitzt seit 02.10.1996 Rechtskraft.

Die Teilfläche südlich der Flur-Nr. 1652 wurde aufgeteilt in die Grundstücke 1652/1 und 1652/2. Um eine geordnete Bebauung der beiden Grundstücke zu sichern beschloss die Stadt Hauzenberg den Bebauungsplan „Röhrendobl“ mit Deckblatt Nr. 5 entsprechend der neuen Grundstücksflächen anzupassen. Die neuen Grundstücke haben ca. eine Fläche von je 800 m².

Zusätzlich wird aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im nord-östlichen Bereich der Gebietscharakter hier von MD auf WA geändert.

2. Textliche Festsetzungen/Vorschriften

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Röhrendobl“ vom 02.10.1996 werden mit Deckblatt Nr. 5 teilweise geändert oder ergänzt.

Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 5 nicht veränderten oder unten aufgelisteten textliche Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Abstandsflächenregelung ist nach der neusten Fassung der BayBo anzuwenden. Es werden keine abweichenden Abstandsregeln festgelegt.

Geänderte und ergänzte Festsetzungen:

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4.1 Haustyp

Geänderte Festsetzungen Haustypen A bis D:

Dachform: Satteldach 22° - 33° (*vorher 25° - 33°*)

Dachdeckung: Pfannen rot oder Grautöne (*vorher nur rot*)

Dachgauben: Ansichtsfläche max. 3,5 m² (*vorher 1,2 m²*)

0.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wird vollständig ersetzt durch:

Typ A: Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. eine Höhe von 1,20 m bezogen auf das Urgelände betragen. (*vorher 0,50 m*)

Typ B-D: Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. eine Höhe von 1,20 m bezogen auf das Urgelände betragen. (*vorher 0,50 m*)

Allgemein: Stützwände sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände oder das geplante Gelände zulässig und müssen eingegrünt werden.

0.5 Gestaltung der Garagen bzw. Carport und Nebengebäude

0.5.1 Wird vollständig ersetzt durch:

Garagen und Nebengebäude können als Satteldach oder Flachdach ausgeführt werden.

Bei Flachdach kann das Dach begrünt, bekiest oder begehbar ausgeführt werden.

Wird das Flachdach begehbar ausgeführt, dann sind die Abstandsflächen von jeweils mind. 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Werden Garagen an die gleiche Grenze zwischen 2 Nachbarn gebaut so sind diese von der Grenze entweder mind. 1,00 m abzurücken oder direkt an der Grenze in Länge, Höhe und Dachform profilgleich zusammenzubauen.

Vor der Garage ist je ein Pkw-Stellplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

Bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen muss Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 Baybo eingehalten werden.

0.5.2 Geänderte Festsetzungen:

Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 3,20 m
gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut bzw. bis
Oberkante Attika (*vorher 2,80 m*)

Firshöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,50 m
(*vorher 4,00 m*)

0.9 Grünflächen

0.9.3 Wird ergänzt:

Schottergärten sind unzulässig.

3. Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Röhrendobl“



4. Deckblatt Nr. 5



5. Abfallwirtschaft

Die gesamte Abfallwirtschaft erfolgt über den ZAW Donau-Wald. Südlich der beiden Grundstücke befindet sich eine Landstraße an der mehrere Grundstücke angebunden sind. Die Abfallbeseitigung ist somit gesichert.

6. Erschließung Straße

Es sind keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich.

7. Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung der Abwässer erfolgt über das bestehende öffentliche Mischwasser-Kanalnetz „Germannsdorf-West“.

Die Abwässer werden in die Kläranlage Hauzenberg-Kaindlmühle eingeleitet.

8. Oberflächenwasserbeseitigung:

Die Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zurückzuhalten bzw. zu versickern. Es soll eine Speisung von Toilettenspülkästen, Gartenbewässerung und ähnlichem aus dem Oberflächenwasser durchgeführt werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind durchzuführen:

- Begrenzung der neu zu versiegelnden Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß
- Die Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Ausführung muss mit sickerfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen erfolgen. Bei der Erstellung des Unterbaus ist auf versickerungsfähiges Material zu achten.

Beseitigung:

- Speicherung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück durch Einbau einer Regenwasserzisterne von mind. 5,0 m³ Inhalt
- Das überschüssige Oberflächenwasser kann mittels eines Überlaufs von der Zisterne in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet oder mittels Rigolen, Sickerschacht oder ähnlichem auf dem Baugrundstück versickert werden. Die Art der Versickerungsmaßnahme ist anhand der Bodenverhältnisse zu prüfen.

9. Trinkwasser

Die Wasserversorgung der Grundstücke ist bereits gesichert.

10. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt, das durch die Wasserversorgung „Bayerischer Wald“ ausreichend versorgt wird.

11. Erschließung Strom/Telekommunikation

Ein Leitungsnetz zur Anbindung der Grundstücke ist vorhanden.

12. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Grundstück grenzt eine landwirtschaftliche Nutzfläche an.
In den Hinweisen 4) wird zu den landwirtschaftlichen Immissionen Stellung genommen.

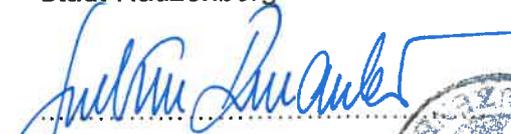
13. Altlasten

Über Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

Eine Abstimmung mit dem Landratsamt ist erforderlich.
Bei Aushub soll das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person beurteilt werden.
Bei offensichtlichen Störungen ist das Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

Hauzenberg, den 10. MAI 2024

Stadt Hauzenberg


Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin



Hinweise

1) Telekommunikation

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 jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

2) Stromversorgung

Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen müssen mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden.

Bei Ausführung von Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungs-Kabel geachtet werden.

3) Schutz vor Rückstau-Schmutzwasser

Die bestehenden Abwasserleitungen bleiben unverändert.

Liegt der Schmutzwasser-Anschluss unter der Rückstauenebene, so ist nach DIN 1988 ein Rückstauverschluss einzubauen.

4) Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachtzeiten nicht auszuschließen und muss vom Bauwerber/Grundstückseigentümer hingenommen werden.

Außerdem ist gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen für Gehölze, die eine Höhe von 2 m und mehr erreichen, ein Pflanzabstand von 4 m einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden. Für Gewächse bis 2 m Höhe ist mindestens ein Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten.

5) Denkmalschutz

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

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.“



Julian Auguste