

# DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN :  
LANDKREIS :

WA Schröck - Erweiterung II  
PASSAU

## ENDAUSFERTIGUNG

### VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom **26.07.2023** die Änderung des Bebauungsplanes „WA Schröck Erweiterung II“ mittels Deckblatt Nr. 3 im vereinfachten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **04.10.2023** ortsüblich gekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt vom 05.12.2023 gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom **13.12.2023** bis **15.01.2024** gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom **13.12.2023** bis **16.01.2024** gegeben.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Bauausschussbeschluss vom **19.02.2024** das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan „WA Schröck Erweiterung II“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **19.02.2024** als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt: Hauzenberg, den 07. MRZ. 2024

  
1. Bürgermeisterin

Donaubauer  
1. Bürgermeisterin



Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am **02.04.2024** durch Veröffentlichung an der Amtstafel / im Amtsblatt bekannt gemacht.

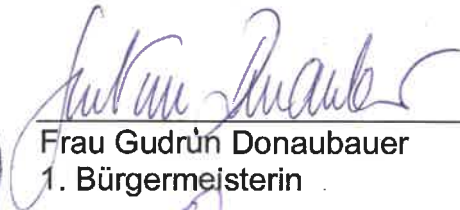
Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hauzenberg, den

04. APR. 2024



  
Frau Gudrun Donaubauer  
1. Bürgermeisterin

Hutthurm, den 19.02.2024

  
Veit Fröhler Bau GmbH  
Entwurfsverfasser

# DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN :  
LANDKREIS :

WA Schröck - Erweiterung II  
PASSAU

## ENDAUSFERTIGUNG

### BEGRÜNDUNG

#### A. Anlass

Die Stadt Hauzenberg hat in ihrer Stadtratssitzung vom **26.07.2023** beschlossen, den Bebauungsplan „WA Schröck Erweiterung II“ – mittels Deckblatt Nr. 3 zu ändern.



Aufgrund der bereits vermessenen Grundstücke Fl.-Nr. 713/4, 713/7 und 713/5, Gemarkung Jahrdorf muss die ursprüngliche Parzellenaufteilung Nr. 2, 3, 4 und 5 des Bebauungsplans neu überdacht bzw. überplant werden.

Folglich ändern sich die Parzellennummern des Bebauungsplans „WA Schröck - Erweiterung II“. Von den ursprünglich acht Parzellen werden nach dieser Änderung noch sieben Parzellen vorhanden sein.

Zudem sollen Änderungen bei einzelnen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „WA Schröck - Erweiterung II“ vorgenommen werden. Im Speziellen sollen auch auf der künftigen Parzelle Nr. 4 die Baugrenzen angepasst werden hinsichtlich Erweiterungsmöglichkeiten.

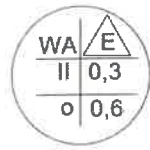
Die Bebauungsplanänderung „WA Schröck – Erweiterung II mittels Deckblatt Nr. 3“ beschränkt sich nur auf die ursprünglichen Parzellen 2,3,4 und 5 und werden nach der Änderung neu zu Parzellen 2, 3 und 4 aufgeteilt. Die fortlaufenden Parzellennummern 1-8 werden nach der Deckblattänderung auf die Parzellennummern 1-7 abgeändert.

**Die Grundzüge der Planung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.**

Der Stadtrat von Hauzenberg hat folglich beschlossen, den Bebauungsplan „WA Schröck - Erweiterung II“ im vereinfachten Verfahren mittels Deckblatt Nr. 3 zu ändern.

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

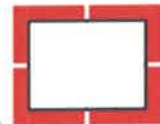
## Maß der baulichen Nutzung



WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
 E - Einzelhäuser  
 0,3 Grundflächenzahl  
 0,6 Geschosflächenzahl  
 offene Bauweise  
 II - Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

## Die Änderungen/Ergänzungen gelten für alle farbig dargestellten Bereiche

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



Änderungsbereich

### Verkehrsflächen



öffentliche  
Straßenverkehrsfläche  
(Planstraße)



Bürgersteig / Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Baugrenze



Private Garagenzufahrt



Private Verkehrsfläche

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Private Grünflächen



Anzupflanzende Bäume

### Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Unveränderter Bereich  
des Bebauungsplans  
(grau dargestellt)



Gebäude mit eingetragener Zahl der  
maximal zulässigen Vollgeschosse  
und vorgeschlagener Firstrichtung



Neue Garagen mit eingezeichneter  
Zufahrt und vorgeschlagener  
Firstrichtung

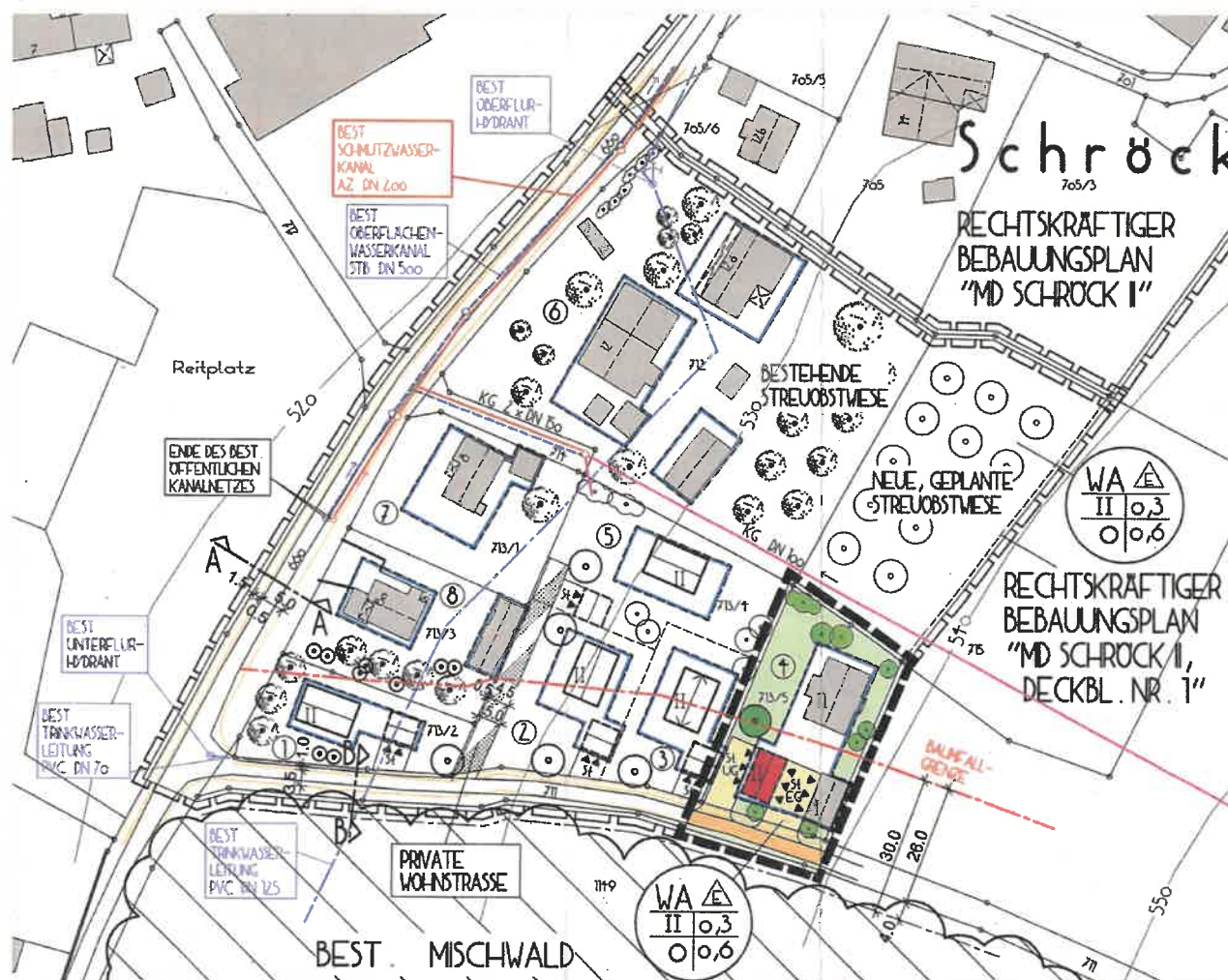


Geänderte Parzellennummern

## B. Änderungen/Ergänzungen

### 1.1 Bestandsplanung

Vor Beginn der Änderungen/Ergänzungen nachfolgend als Grundlage ein Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II – mittels Deckblatt Nr. 2“ in der Fassung vom 10.07.2017.

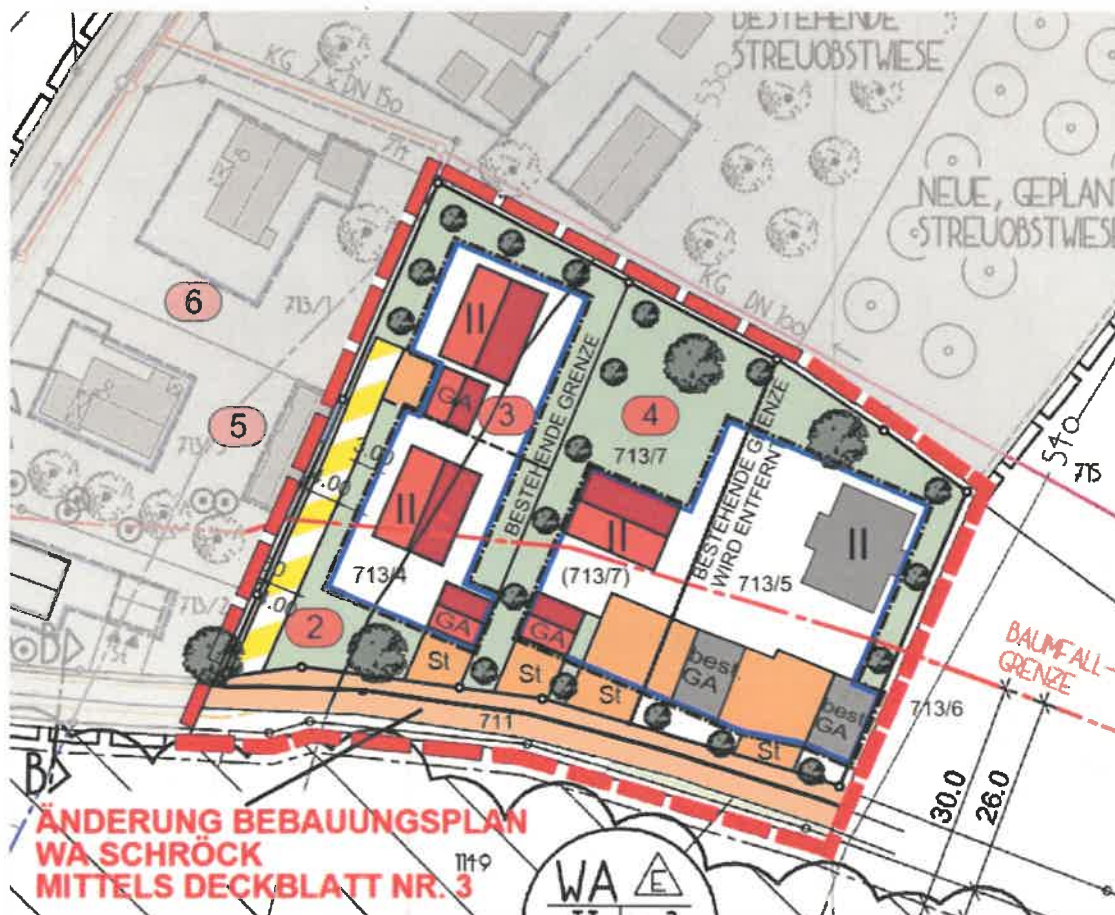




### B.1. Änderung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 713/7 und 713/5, Gemarkung Jahrdorf (künftig Parzelle 4 neu)

Auf der im geänderten Bebauungsplan dargestellten Parzelle 4 der Flur-Grundstücke 713/7 und 713/5, Gemarkung Jahrdorf (vorher Parzelle 3,4 und Teilfläche 5) sollen Neubauten, An- und Umbauten an das bestehende Wohnhaus sowie an die größere bestehende westliche Garage, die Errichtung von gestaffelten Stützmauern zur Geländeabfangung und die Schaffung von Zufahrten vorgenommen werden. Um die baulichen Maßnahmen baurechtlich zu erfassen und bei Eingabeplanungen nicht mit Befreiungsanträgen nach § 31 Abs. 2 BauGB aufwarten zu müssen, ist die Darstellung eines neuen Baufensters erforderlich.

Aus diesem Grunde wird die bestehende Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.-Nr. 713/7 und 713/5, Gemarkung Jahrdorf entfernt und das geplante Baufenster über beide Grundstücke auf der neuen Parzelle 4 ausgedehnt. Bei künftigen Eingabeplanungen auf dem vereinten Grundstück ist am Ende von einem Flur-Grundstück und einem Baufenster auszugehen.

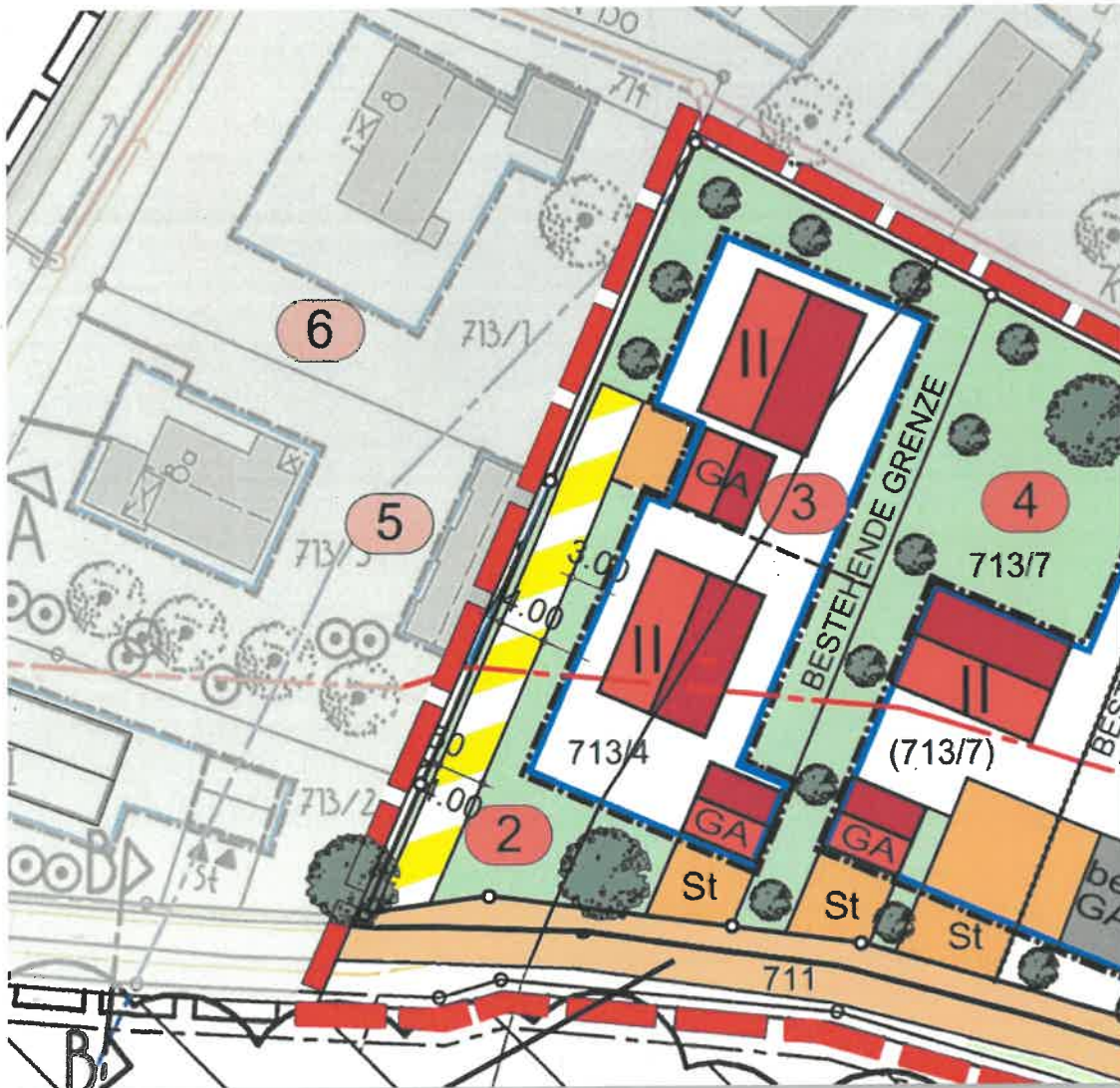


Mit der Änderung ergehen keine Änderungen bei der Grundflächenzahl von 0,3 oder der Geschosflächenzahl von 0,6.



## **B.2. Änderung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 713/4, Gemarkung Jahrdorf (künftig Parzellen 2 und 3)**

Die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück Parzelle 3 (vormals Parzelle 5) mit Wohngebäude und Garage wird neu dargestellt und den bereits vermessenen Grundstücksverhältnissen angepasst. Die Parzelle 2 (vor und nach der Änderung) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 713/4, Gemarkung Jahrdorf wird mit einem neuen Baufenster sowie Lage von Wohnhaus und Garage sowie der Privatzufahrt für das Hinterliegergrundstück dargestellt.



Mit der Änderung ergeben keine Änderungen bei der Grundflächenzahl von 0,3 oder der Geschosflächenzahl von 0,6.

## **C. Textliche Änderungen gegenüber den Bebauungsplänen „WA Schröck – Erweiterung II sowie den Deckblattänderungen Nr. 1 und Nr. 2:**

1. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ändert sich gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen „WA Schröck – Erweiterung II sowie den Deckblattänderungen Nr. 1 und Nr. 2 nicht.
2. Das Maß der baulichen Nutzung von 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) und 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) ändern sich gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen „WA Schröck – Erweiterung II sowie den Deckblattänderungen Nr. 1 und Nr. 2 nicht.

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudeform**

Pos.	<b>bestehende Festsetzungen werden außer Kraft gesetzt</b>	<b>künftige Festsetzungen mittels Deckblatt Nr. 3</b>
2.1.1	Gebäude der Parzelle 1-8 2 Vollgeschosse zulässig	Gebäude der Parzelle 1-7 2 Vollgeschosse zulässig
	Ausbau des Untergeschosses nur talseits möglich, sowie die Anforderungen gem. Art. 47 BayBO erfüllt werden	Das Kellergeschoss darf unter Einhaltung der Wandhöhen sichtbar, jedoch kein Vollgeschoss im Sinne § 20 BauNVO sein
	Dachgeschossausbau zulässig (kein Vollgeschoss)	
	Satteldach	Satteldach für Haupt- und Nebengebäude im Sinn von § 14 BauNVO; Flachdach nur bei untergeordneten Gebäudeteilen oder bei Gebäuden die unterirdisch oder in den Hang eingebettet sind

### 3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1	Die Firstrichtung muss parallel zur Längsrichtung des Gebäudes laufen. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes muss mindestens 1,25 : 1 betragen.	<u>entfällt</u>
3.2.1	<p><u>Ursatzung:</u> Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.</p> <p><u>Deckblatt Nr. 2:</u> Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen. Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten. Maximale Abtragung bei Grundstück Parzelle 4 im Bereich des Nebengebäudes 1,60m</p>	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,25 m zulässig. Das Gelände darf im Rahmen der zulässigen Geländeauffüllungen und -abgrabungen bis maximal 1,25 m verändert werden. Dabei darf das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert werden.</p> <p>Sollte zur Anfüllung von Terrassen, Garagen-/Stellplatzzufahrten oder durch unterirdische Anbauten im Kellergeschoss aus topographischen Gründen eine höhere Geländeauffüllung erforderlich sein, so kann eine einfache Böschungsstaffelung mit Berme ausgeführt werden. Die Gesamtansichtshöhe der Geländeauffüllung darf sodann maximal 2,50 m nicht überschreiten und ist mit einer Böschungshöhe von je 1,25 m zu staffeln. Die Berme zwischen den Böschungskanten muss dabei mindestens 1,00 m breit sein. Die entstehenden Böschungen sind ab einer Neigung von 1 : 1,5 zu bepflanzen.</p>
3.2.2	Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,60m 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.	Siehe Festsetzung 3.2.1
3.2.3	Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung. Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN=Normal Null)	Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Gelände Verlauf auf dem gesamten Grundstück zeigen.

3.3.1	<b>Haustypen</b> a) Typ A: Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss von mehr als 1,50m auf die Falllinie des Gebäudes b) TYP B: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss von weniger als 1,50m auf die Falllinie des Gebäudes	<b>Haustypen</b> Der Haustyp definiert sich anhand der vorhandenen Topographie mit der maximal zulässigen Wandhöhe.  OK FFB bei Talseite maximal 0,50m über Urgelände
3.3.1	<b>Angaben zu den Haustypen:</b>  a) Typ A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang b) Typ B: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss  Dachform: Satteldach  Dachneigung: 18° - 30°  Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig  Dachdeckung: nur Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, kein Blechdach  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  Dachgauben: zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit	Die Geländetypen A und B definieren sich anhand der vorhandenen Topographie mit der maximal zulässigen Wandhöhe.  Dachformen: Satteldach; Flachdach nur für untergeordnete Nebenanlagen und -gebäude oder unterirdische Gebäudeteile in Form von Unterkellerungen (z.B. geplantes Hallenbad auf Parzelle 4)  Dachneigung: - Satteldach 18° - 30° - die Firstrichtung ist frei wählbar  >>> gilt unverändert weiter Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig  Dachdeckung: Zulässig sind nur Dachziegel naturrot Dachbepflanzung; Platten (nur bei Flachdächern als Terrassen); Blecheindeckung (unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind dabei unzulässig)  >>> <u>entfällt ersatzlos</u> Der Kniestock definiert sich anhand der vorhandenen Topographie mit der maximal zulässigen Wandhöhe  >>> <u>Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter</u>

	<p>einer Ansichtsfläche von maximal 1,75m<sup>2</sup> errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.</p>	<p>Dachgauben: zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von maximal 3,00m<sup>2</sup> errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.</p>
	<p>Zwerggiebel: nur zulässig, wenn dieser bis OK Gelände geführt wird.  Max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge  Lage: mind. 3.00m von Gebäudeecke entfernt  Höhe: OK First mind. 0,75m unter OK First des Hauptgebäudes  Dachneigung: wie Hauptdach  Dachdeckung: wie Hauptdach</p>	<p>&gt;&gt;&gt; Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter  Zwerggiebel: nur zulässig, wenn dieser bis OK Gelände geführt wird.  Max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge  Lage: mind. 3.00m von Gebäudeecke entfernt  Höhe: OK First mind. 0,75m unter OK First des Hauptgebäudes  Dachneigung: wie Hauptdach  Dachdeckung: wie Hauptdach</p>
	<p>Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche  Bergseits: maximal 3,70 m  Talseits: maximal 6,00m  Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut</p>	<p>Zulässige Wandhöhe bergseits: 6,50m  Zulässige Wandhöhe talseits: 7,00m  Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.</p> <p><u>Abstandsflächen:</u>  Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, d.h. es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO festgesetzt.</p>

### 3.4 Gestaltung der Nebengebäude (Garagen)

3.4.1	<p><u>Ursatzung:</u> Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Vor jeder Garage ist ein Pkw-Stellplatz von 5,00m Tiefe (von Fahrbahnrand bis Garagenvorderkante) einzuhalten.</p> <p><u>Deckblatt Nr. 2:</u> Die Gestaltung des zusätzlichen Nebengebäudes muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen.</p>	<p>Die Lage, Länge, Tiefe und Höhe von Garagen und Nebengebäuden sind frei wählbar. Die Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen sind wie unter Punkt 3.3.1 genannt zulässig und frei wählbar, die Abstandsflächenanforderungen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.</p> <p>Vor jeder Garage ist ein Pkw-Stellplatz von 5,00m Tiefe (von Fahrbahnrand bis Garagenvorderkante) einzuhalten.</p>
3.4.2	<p><u>Ursatzung:</u> Wandhöhe freistehender Garagen: Ab natürlicher Geländeoberfläche: Bergseits: max. 2,75 m Talseits: max. 5,00 m</p> <p><u>Deckblatt Nr. 2:</u> Wandhöhe bei freistehenden Garagen ab natürlicher Geländeoberfläche: Bergseits maximal 3,30m Talseits maximal 5,30 m</p>	<p>Wandhöhe freistehender Garagen:</p> <p>(1) Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m. Die Gesamtlänge von Garagen/ Carports und Nebengebäuden darf an einer Grundstücksgrenze 9 m nicht überschreiten; Art 6 Abs. 7 BayBO ist zu beachten.</p> <p>Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände und das geplante Gelände dargestellt und bemaßt werden.</p> <p>(2) Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.</p>

3.5	Sockel allgemein Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Hanglage waagrechter umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)	<u>&gt;&gt;&gt; entfällt ersatzlos</u>
3.6	Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Fensterleibungen als stehendes Rechteck. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen zulässig.	<u>&gt;&gt;&gt; Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter</u> Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Fensterleibungen als stehendes Rechteck. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen zulässig.

### Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

4.1	Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen	<u>&gt;&gt;&gt; Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter</u>  Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen
4.2	Höhe der Einfriedungen: Die Höhe der Einfriedungen sind straßenseitig max. 0,75 m über der Straßenoberkante möglich; Hecken als Einfriedungen sind ausnahmsweise bis max. 1,00m Höhe möglich.	Zulässige Einfriedung auf dem Grundstück: max. 1,00 m. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen sind bis max. 0,75 m (Sichtdreieck) über der Straßenoberkante zulässig. Zaunsockel: jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig. Abstand zwischen Boden und Zaun: Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten
4.3	Zaunart: An der Straßenseite Holzlattenzaun, Hanichelzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung möglich. Die Tore sind der Zaunart	<u>&gt;&gt;&gt; Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter</u>  Zaunart: An der Straßenseite Holzlattenzaun, Hanichelzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel-

	in Material und Konstruktion anzupassen.	oder Natursteinabdeckung möglich. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
4.4	Stellplätze und Zufahrten Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.	>>> Festsetzungen aus Bebauungsplan <u>„WA Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter</u>  Stellplätze und Zufahrten Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengitter- oder Rasenfugensteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
4.5	Bis dato nicht geregelt Höhe Stützmauern + Kombination mit Auffüllungen	(1) Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m ab Urgelände zulässig. (2) Stützmauern und gestaffelte Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (3) Bei allen Grundstücken, welche direkt an öffentliche Gehweg- /Straßenverkehrsflächen anliegen, muss die Stützmauer mindestens 0,50 m vom Gehweg-/Straßenrand abgerückt werden. (4) Eine Staffelung von Stützmauern ist unzulässig, sofern dadurch die Gesamtmauerhöhe von maximal 1,50 m überschritten wird. Auf die Bestimmungen des Art. 6 BayBO, besonders in Verbindung mit erforderlichen Absturzsicherungen gemäß Art. 36 BayBO wird hingewiesen.

#### 4. Elektrische Leitungen

>>> gilt unverändert aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ weiter

#### 5. Ökologische Maßnahmen

6.1	Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und	>>> Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA <u>Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter</u>
-----	--	---



	zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden	Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden
6.2	Das übrige Regenwasser muss der städtischen Regenwasserleitung zugeführt werden	Bei der Niederschlagswasserableitung ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz sowie nach dem Leitfaden, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen (Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer) des Landesamtes für Umwelt (LfU) besonders darauf zu achten, dass Oberflächen- und Niederschlagswasser dort abgeleitet wird, wo es anfällt. Überschüssiges Niederschlagswasser, welches auf dem Grundstück nicht breitflächig abgeleitet oder versickert werden kann, muss der städtischen Regenwasserleitung zugeführt werden
6.3	Sämtliche Haupt-Erschließungsstraßen sind bereits Bestand; lediglich auf Fl.-Nr. 713/4, Gemarkung Jahrdorf wird eine kurze Privatstraße errichtet.	Sämtliche Haupt-Erschließungsstraßen sind bereits Bestand. Lediglich auf Fl.-Nr. 713/4, Gemarkung Jahrdorf wird eine kurze Privatstraße errichtet.
6.4	Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Rasengittersteine oder parallele Fahrspuren)	Stellplätze und Zufahrten Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengitter- oder Rasenfugensteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
6.5	Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.</li> <li>(2) Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien empfohlen.</li> <li>(3) Ebenso wird die passive Nutzung der Sonnenenergie mittels Pufferspeicher empfohlen.</li> <li>(4) Im Übrigen wird auf Art. 44a BayBO verwiesen</li> </ol>

## 6. Grünordnung

7.1	Begrünung von Straßen....	>>> Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ (Ursatzung) gelten unverändert weiter
7.2	Begrünung der privaten Grundstücke	>>> Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ (Ursatzung) gelten unverändert weiter
a)	Bäume.....	
b)	Sträucher.....	

## 7. Bodenfunde

8	Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Anzeigepflicht wird gemäß § 20 DSchG Teil der Baugenehmigung	<p>(1) Wer Bodendenkmäler auffindet ist gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.</p> <p>(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.</p>
---	--	--

## 8. Landwirtschaftliche Immissionen

9	Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung des Wohngebietes, die im Rahmen	>>> Festsetzungen aus Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ gelten unverändert weiter
---	--	---

	<p>einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.</p>	<p>Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung des Wohngebietes, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.</p>
--	---	--

## 9. Straßenbau

10	<p>Sämtliche Haupt-Erschließungsstraßen bestehen bereits. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der bestehenden Straßen einzuhalten. Auf Fl.-Nr. 713/4 wird eine kurze Privatstraße errichtet.</p>	<p>Sämtliche Haupt-Erschließungsstraßen bestehen bereits.  Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der bestehenden Straßen einzuhalten.  Auf Fl.-Nr. 713/4 wird eine kurze Privatstraße errichtet.</p>
----	--	--

## 10. Baumfallgrenze

11	<p><u>Ursatzung:</u> Die Wohnhäuser der Parzellen 1,2 und 3 sind innerhalb der Baumfallgrenze von 30 m. Zur Sicherheit der Wohngebäude sind verstärkte Dachstühle sowie 34 mm starke Bohlen über den Sparren zu errichten.</p> <p><u>Deckblatt Nr. 2:</u> Die Baumfallgrenze von 25,0 m kann beim neuen Nebengebäude (früher Parzelle 4) nicht eingehalten werden. Um das Gefährdungsrisiko zu minimieren, sind konstruktive Maßnahmen, wie verstärkter Dachstuhl, durchzuführen.</p>	<p>Die Wohngebäude der Parzellen 1 und 2 befinden sich innerhalb der Baumfallgrenze von 30 m. Zur Sicherheit des Wohngebäudes ist ein verstärkter Dachstuhl mit 34 mm starken Bohlen über den Sparren zu errichten.</p> <p>Die Baumfallgrenze von 25,0 m kann bei den Parzelle 2 und 4 (für straßenseitige Garagen) nicht eingehalten werden. Um das Gefährdungsrisiko zu minimieren, sind konstruktive Maßnahmen, wie verstärkter Dachstuhl, durchzuführen.</p> <p>Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist entsprechend ein statischer Nachweis eines Tragwerksplaners, zusammen mit den Bauvorlagen, bei Nichteinhaltung der</p>
----	---	---

	Zuge des Bauantragsverfahrens, ist ein entsprechend statischer Nachweis eines Tragwerksplaners, zusammen mit den Bauvorlagen, wegen der nicht eingehaltenen Baumfallgrenze, vorzulegen.	Baumfallgrenze, sowie eine Haftungsfreistellungserklärung zugunsten der Waldbesitzer vorzulegen.
--	---	--

## 11. Abfallwirtschaft

12	Die Bewohner der kleinen Sackstraße – Parzellen 2,5 und 3 – müssen ihre Mülltonnen an der Gemeindestraße Fl.-Nr. 711, Gemarkung Jahrdorf zur Abholung aufstellen.	Die Stellungnahme der ZAW Donau-Wald vom 15.12.2023 wird zur Kenntnis genommen und die darin aufgeführten Hinweise an die Eigentümer zur Beachtung weitergeleitet. Die Bewohner der Parzellen 2,3 und 4 müssen zur Abholung des Tonnensystems ihre Tonnen an die öffentliche Erschließungsstraße Turnersteig auf dem Grundstück Fl.-Nr. 711, Gemarkung Jahrdorf verbringen. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben unberührt und sind zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) auf dem Grundstück und zur Bereitstellung an der Straße ist vorzusehen.
----	---	--

**Alle mit diesem Deckblatt nicht aufgeführten Änderungen/Ergänzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Schröck – Erweiterung II“ behalten ihre Gültigkeit.**

## **D. Umweltbericht / Eingriffsregelung**

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes „WA Schröck – Erweiterung II mittels Deckblatt Nr. 3“ werden die Grundzüge der Planung (Grundflächenzahl 0,3) nicht berührt.

Die Baugrenzen und die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen wird neu dargestellt; zusätzliches Baurecht über die bestehenden und die neuen Grenzen des Bebauungsplans hinaus wird nicht geschaffen und Bedarf folglich keiner Ausgleichsflächenberechnung nach Leitfaden. Die Größe der bisherigen Baufelder betrug 1.600 m<sup>2</sup>. Die neuen Baufeldflächen ergeben eine Fläche von 2.200 m<sup>2</sup>.

Die Schutzgüter

- Mensch
- Wasser
- Klima/Lufthygiene
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Flora und Fauna
- Boden

sind von der Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen.

## **E. Erschließung**

### **a) Verkehr**

Die Verkehrsanbindung des Änderungsgebietes erfolgt an die bestehende öffentliche Gemeindeverbindungsstraße auf dem Grundstück Fl.-Nr. 711, Gemarkung Jahrdorf. Die Erschließung ist nach Art.4 BayBO gesichert.

### **b) Stromversorgung**

Die Deckblattänderung beeinträchtigt nachweislich weder den Bestand, die Sicherheit noch den Betrieb von Anlagen des Bayernwerks. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und den Grundstückseigentümern / Bauherrn zur Verfügung gestellt. Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Versorgungsleitungen sind nach Baurecht nicht im Bebauungsplan darzustellen; die Grundstückseigentümer werden auf die Spartenpläne des Bayernwerks verwiesen.



### c) Wasserwirtschaft

#### - Wasserversorgung

Der Planungsbereich ist an das öffentliche Leitungsnetz der Stadt Hauzenberg angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

#### - Abwasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung erfolgt in das öffentliche Trennsystem der Stadt Hauzenberg.

Bei der Niederschlagswasserableitung ist nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz sowie nach dem Leitfaden, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen (Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer) des Landesamtes für Umwelt (LfU) besonders darauf zu achten, dass Oberflächen- und Niederschlagswasser dort abgeleitet wird, wo es anfällt.

#### - Löschwasserversorgung

Die benötigten Löschwassermengen werden von der Stadt Hauzenberg sichergestellt. Die technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW werden beachtet und können ebenso wie die Vorgaben nach Art. 5 BayBO eingehalten und gewährleistet werden.

Hutthurn, den 19.02.2024



---

Veit Fröhler Bau GmbH  
Entwurfsverfasser

