

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "MD SCHRÖCK II", incl. DECKBLATT NR. 1 UND NR. 2

ÄNDERUNGSBEREICH DECKBLATT NR. 3

- SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- PD ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH, VERSETZTE PULTDÄCHER
- FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH (FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE)
- I ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSSE
- II ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 3. Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

zulässige Wandhöhe von Wohngebäuden mit integrierten Garagen

- bergseits 6,50 m
- talseits 8,00 m

von untergeordneten Nebengebäuden

- bergseits 4,00 m
- talseits 6,00 m

jeweils traufseitig gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

## 3. Weitere Festsetzungen

Dachform: Satteldach  
Pultdach, auch versetzte Pultdächer  
Flachdach (für untergeordnete Bauteile)

Dachneigung: Satteldach 28° - 33°  
Pultdach 3,5° - 33°

Dacheindeckung bei Sattel-/Pultdach: Naturrote Ziegel  
Graue Ziegel  
Blechdach

Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

Dacheindeckung bei Flachdach: Gründach

## 8. Aufschüttungen und Abgrabungen

zulässig bis 1,0 m

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt. 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 und mit Höhenkoten (bezogen auf NN = Normal Null) zu versehen.

## 12. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## 13. Schutz vor Oberflächenwasser aus Straße

Wegen der fehlenden Straßentwässerung muss der Bauwerber gegen Straßen-Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## 14. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken bei Neupflanzungen

Nach Art. 48 ABGBG ist ein Grenzabstand einzuhalten.

- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.
- Hingegen dürfen Sträucher bis zu einer Höhe von 2,0 m an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke direkt anschließen.

## 15. Ökologische Maßnahmen

Regenwasserzisterne, Rückhaltung  
Das anfallende Oberflächenwasser für die neue Baurechtsfläche ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.  
Größe des Rückhalteanteils: mind. 5,0 m³  
Über eine Drosselanlage mit einer max. Einleitung von 2,6 l/sec wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Oberflächenwasserhaushalt zugeführt.

Wasserspar-Maßnahmen  
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

Photovoltaik / Solaranlagen  
Der Einsatz von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Außerdem empfohlen wird der Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

Reduzierung der Bodenversiegelung  
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb ist die neue Grundstückszufahrt sowie die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

## 16. LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG / IMMISSIONEN

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind hinzunehmen.

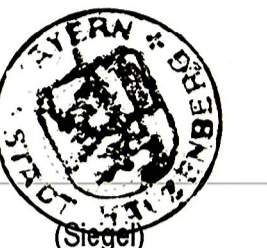
Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen (auch an Sonn- und Feiertagen) muss uneingeschränkt möglich sein.

Hinsichtlich geplanter Neu-Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 ABGBG (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

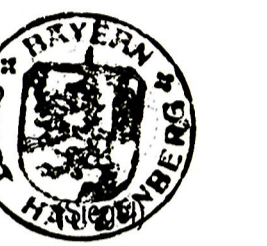
# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2020 bis 16.04.2020 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.06.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.02.2020 als Satzung beschlossen.

*Julian Dunauber*  
Stadtrat Hauzenberg, den 24. JUNI 2020  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin

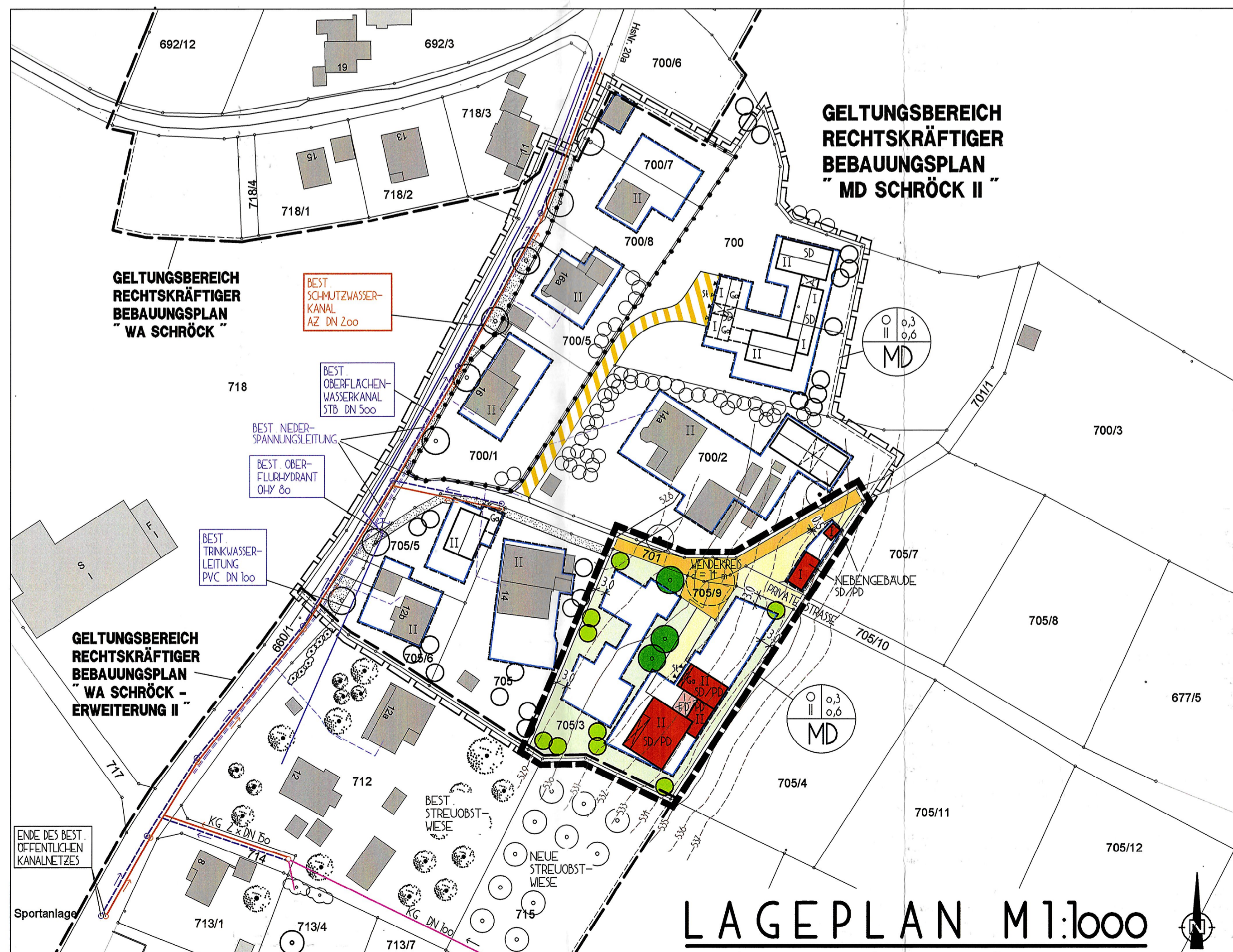


*Julian Dunauber*  
Stadtrat Hauzenberg, den 24. JUNI 2020  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



5. Ausgefertigt
6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07. JULI 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.

*Julian Dunauber*  
Stadtrat Hauzenberg, den 07. JULI 2020  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



# ERGÄNZENDE PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BEST. MISCHWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT UND ANGABE DER DIMENSIONIERUNG UND FLIESSRICHTUNG
- BEST. OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT UND ANGABE DER DIMENSIONIERUNG UND FLIESSRICHTUNG
- BEST. SCHMUTZWASSERKANAL MIT KONTROLLSCHACHT UND ANGABE DER DIMENSIONIERUNG UND FLIESSRICHTUNG
- BEST. WASSERLEITUNG MIT ANGABE DER DIMENSIONIERUNG
- OBERFLURHYDRANT OHY 80

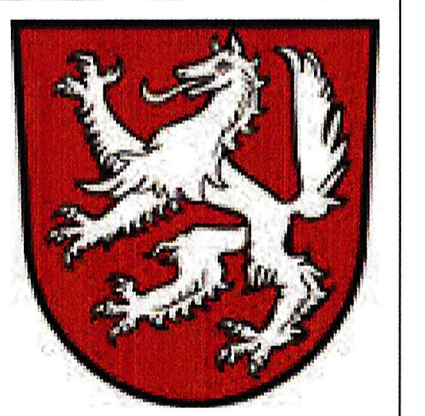
# HINWEISE

- 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 Telekommunikations-Anlagen zu machen.
- 2) STROMVERSORUNG  
Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungskabel geachtet werden. Dem jeweiligen Bauherrn obliegt die rechtzeitige Abstimmung mit den Versorgungsträgern.
- 3) BODENFUNDE  
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 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."
- 4) ALTLASTENUNTERSUCHUNG  
Ein Abgleich mit dem Altlastenkataster des Landratsamtes wird empfohlen. Bei Aushubarbeiten sollte das Aushubmaterial generell von einer fachkundigen Person untersucht werden, ggf. wäre in der Folge das Landratsamt bzw. das VWA Deggendorf zu informieren.

# BEBAUUNGSPLAN "MD SCHRÖCK II" DECKBLATT NR. 3

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

STADT HAUZENBERG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

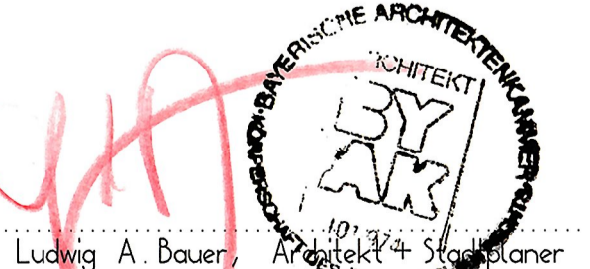


# ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG  
Hauzenberg, den 24. JUNI 2020

*Julian Dunauber*  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER  
Hauzenberg, den 23.06.2020



PLANERSTELLUNG	E.H.	10.02.2020
1. ÄNDERUNG		
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	23.06.2020

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG