

DECKBLATT NR. 4 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ WINKELFELD “

- STADT HAUZENBERG
- LANDKREIS PASSAU
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

EN DAUS FERTIGUNG

Deckblatt Nr. 4 – Änderungsbereich

- Wegfall der Tunnellösung
- Erweiterung der Baurechtsflächen auf Flur-Nr. 320/6 und 320/7, Gemarkung Hauzenberg

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	30. November 2009
Vorgezogene Bürgerbeteiligung	vom 08.01.2010 bis 29.01.2010
Vorgezogene Trägerbeteiligung	vom 29.12.2009 bis 29.01.2010
Billigungsbeschluss	03. Mai 2010
Bürgerbeteiligung	vom 09.06.2010 bis 12.07.2010
Trägerbeteiligung	vom 07.06.2010 bis 12.07.2010
Satzungsbeschluss	16. August 2010
Inkrafttreten 2010


.....
1. Bürgermeister Josef Federhofer

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. 4

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ WINKELFELD “

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ANHANG: UMWELTTECHNISCHER BERICHT sowie GERÄUSCHPEGELBERECHNUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 18.12.2009
Geändert: 20.05.2010
Ergänzt: 17.08.2010



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772
architekturbuerobauer@gmx.de

A) B E G R Ü N D U N G

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „WINKELFELD“ wurde am 12.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Auf den Grundstücken der Flur-Nr. 320/6 und 320/7, Gemarkung Hauzenberg soll nun ein Einkaufsmarkt mit Fachmarkt errichtet werden.

Da das Vorhaben im Wesentlichen die bisherigen Baugrenzen überschreitet, ist der Bebauungsplan zu ändern.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 30.11.2009 die Änderung des Bebauungsplanes „WINKELFELD“ mit Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Der im Bebauungsplan vorgesehene Straßentunnel wird nicht mehr errichtet
- 2.2 Die bislang bebaubaren Baurechtsflächen werden verschoben und erweitert
- 2.3 Der gesamte Umweltbericht ist zu überarbeiten
- 2.4 Planliche und textliche Festsetzungen sind zu ergänzen
- 2.5 Ein schallschutztechnischer Bericht ist zu erstellen

3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- 3.1 Der rechtskräftige Bebauungsplan beinhaltet bereits ein „Sondergebiet Einzelhandel“ - SO (EK)
- 3.2 Bei dem geplanten Einkaufsmarkt für Lebensmittel handelt es sich um eine ortsinterne Verlagerung:
bisher Bayerwaldstraße ----- nun Josef-Greschniok-Straße
- 3.3 Dieser Einkaufsmarkt für Lebensmittel beinhaltet weiterhin die Poststelle für Hauzenberg
- 3.4 Auch bei dem Fachmarkt für Drogeriewaren handelt es sich um eine ortsinterne Verlagerung:
bisher Schulstraße ----- nun Josef-Greschniok-Straße

4. FLÄCHENBEGRENZUNGEN FÜR EINKAUFSMÄRKTE

- 4.1 Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.1998 sind in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 0.1.3 Festlegungen bezüglich zentrenrelevanten Non-Food-Sortimenten vorgesehen.
- 4.2 Auf den Flur-Nr. 320/6 und 320/7, Gemarkung Hauzenberg soll neben einem Einkaufsmarkt für Lebensmittel auch ein Drogeriemarkt entstehen. Die Verkaufsflächen des Drogeriemarktes dürfen **400,00 m²** nicht überschreiten.
- 4.3 Die Regierung von Niederbayern hat ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren durchgeführt.
Mit Schreiben vom 23.03.2010 müssen folgende Maßgaben für das Deckblatt Nr. 4 erfüllt werden:
„Es sind bei den textlichen Festsetzungen die Beschränkungen der maximalen Geschossfläche auf 800,00 m² je Einzelladen für den Geltungsbereich des Deckblattes 4 aufzuheben und die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Lebensmittel/Getränke dem Vorhaben entsprechend auf maximal 1.350,00 m² zu begrenzen.“

5. ERSCHLIESSUNGEN

- 5.1 **Straßen**
Neue Straßen sind nicht erforderlich.
Die Erschließung erfolgt über die bestehende Josef-Greschniok-Straße und über den bestehenden Abzweige-Knotenpunkt.
- 5.2 **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserversorgungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“.
Eine Hauptleitung der Wasserversorgung liegt bereits in der Josef-Greschniok-Straße.
- 5.3 **Löschwasserversorgung**
Für die Löschwasserversorgung wird ebenfalls das städtische Leitungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“ herangezogen.
Entsprechende Hydranten sind bereits vorhanden.
Die Löschwasserversorgung ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 gesichert. Die Anzahl der notwendigen Hydranten entspricht dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.
- 5.4 **Abwasserentsorgung**
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
Das Abwasser wird entsorgt durch die bestehende Abwasser-Beseitigungskanäle (Schmutzwasserkanal DN 500).
Der entsprechende Hauptkanal liegt bereits in der Josef-Greschniok-Straße.
Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindlmühle hat noch Kapazitäten frei.

5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer wird mittels der notwendigen Rechtsvorschriften und Arbeitsblättern nachgewiesen. Die Einleitung der Oberflächenwässer erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück in das Gewässer III. Ordnung. Eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Passau wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt. Oberflächenwässer aus Industrie/Gewerbe fallen nicht an.

5.6 Elektrische Energie

Elektrische Energie wird bezogen von e.on Bayern. Bestehende Erdkabel sind bereits vorhanden und müssen gegebenenfalls erweitert werden.

5.7 Müllentsorgung

Für eine Direktentsorgung auf dem Grundstück ist eine Durchfahrtsmöglichkeit oder eine Wendeanlage entsprechend der RAST06 zu schaffen. Die Erteilung einer Haftungsfreistellung durch den Investor wird dem Zweckverband ZAW Donau-Wald übergeben.

6 VERBOT DER NACHTANLIEFERUNG

Da es sich bei der Bebauung nord-östlich des Plangebietes um ein allgemeines Wohngebiet handelt bzw. mit einem derartigen Gebiet vergleichbar ist, wird zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) ein Fahrverkehr mit Lastkraftwagen im Bereich der „Anlieferung“ verboten.

Dieses Verbot wird durch entsprechende Verkehrszeichen als verkehrsrechtliche Anordnung der Stadt Hauzenberg durchgeführt.

7 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES

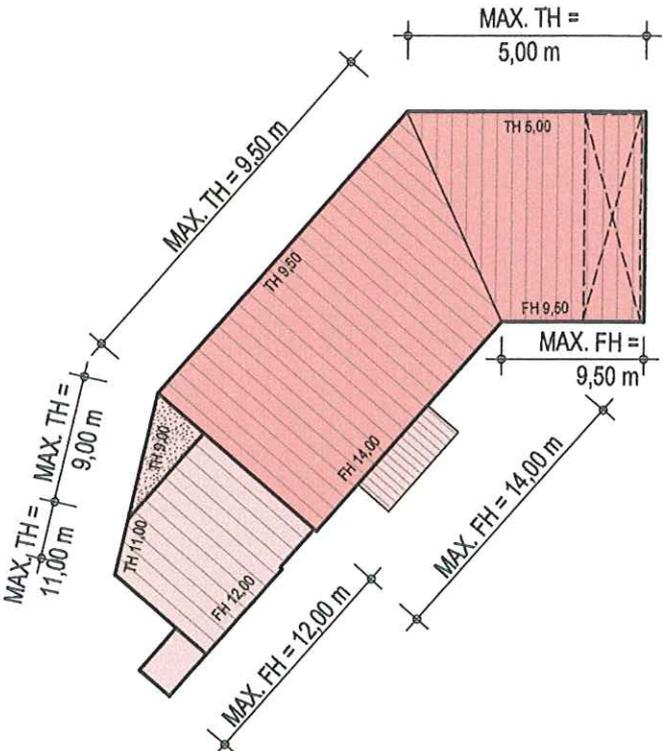
2.  528,00 m ü. NN HÖHENLAGE GEPLANTES GEBÄUDE

3. I ANZAHL DER VOLLGESCHOSS

4. PD PULTDACH

5. FD FLACHDACH

6.  REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN

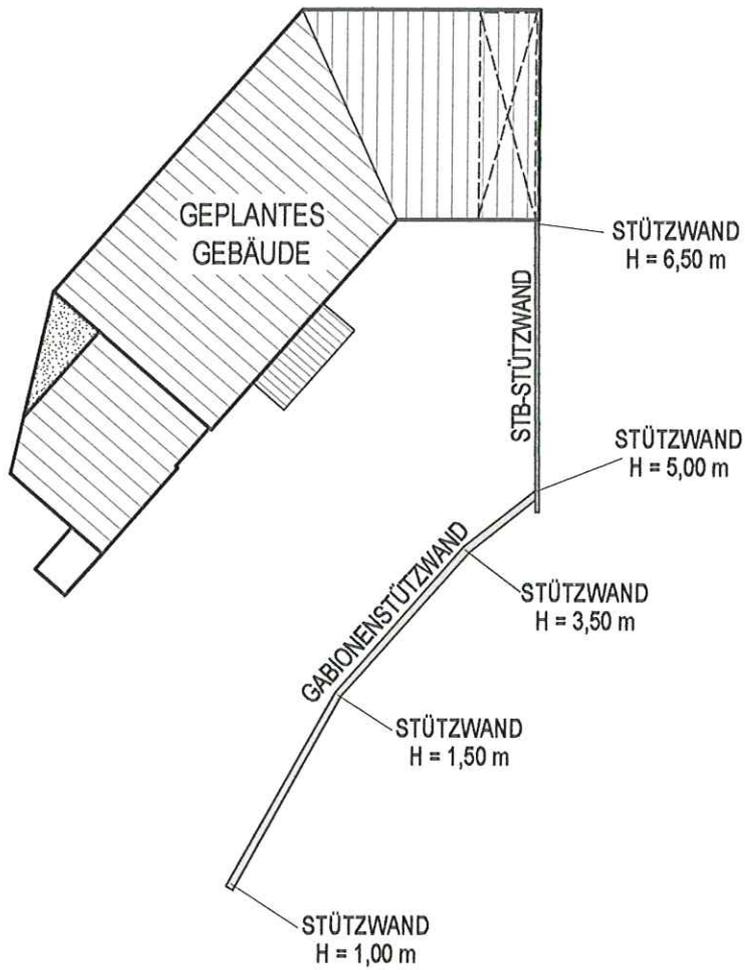
7.  GEPLANTES GEBÄUDE

TH = TRAUFHÖHE, MAX. ZULÄSSIG
FH = FIRSHÖHE, MAX. ZULÄSSIG

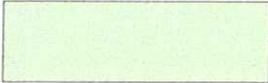
8.

STÜTZWAND
H = 1,00 m bis 6,50 m

STÜTZWÄNDE MIT ANGABE DER MAX. HÖHE



ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNG

1.  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
2.  LAUBBAUM 1. ORDNUNG - ZU PFLANZEN
3.  LAUBBAUM 2. ORDNUNG - ZU PFLANZEN
4.  LAUBSTRÄUCHER - ZU PFLANZEN
5.  BODENDECKER - ZU PFLANZEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

6.  ERLEN-FEUCHTWALD - ZU ERHALTEN
7.  LAUBSTRÄUCHER/HECKE - ZU ERHALTEN
8.  SCHUTZZAUN - WÄHREND DER BAUPHASE ZU ERRICHTEN

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

„ BEBAUUNGSPLAN WINKELFELD “

Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für das Deckblatt Nr. 4

0.1.3 Verkaufsflächen Festsetzungen

Die Beschränkung der maximalen Geschossfläche auf 800,00 m² je Einzelladen wird aufgehoben.

Die Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Lebensmittel/Getränke wird auf maximal 1.350,00 m² begrenzt.

0.7.2.1. Festsetzungen bei SO

Dachform:	Pulldach
Dachneigung:	3° - 8°
Dachdeckung:	Blecheindeckung naturrot Nicht zulässig sind unbeschichtete Kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen
Traufhöhe:	max. 11,0 m über Geländeoberfläche
Firsthöhe:	max. 14,0 m über Geländeoberfläche

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

0.7.1.2. Zulässig bei I (max. 1 Vollgeschoss)

Erdgeschoss mit aufgefülltem Bereich bis zum Urgelände

0.7.3.11 Schallschutz

Ein umwelttechnischer Bericht ist zu erstellen.

Es ist zu prüfen, ob die beabsichtigte Errichtung des Verbrauchermarktes aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Ein ausreichender Lärmschutz für die Nachbarschaft ist zu sichern.

Zusätzlich muss ein Verbot zur Nachtzeit (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) des Fahrverkehrs mit Lastkraftwagen im Bereich der Anlieferung gemacht werden.

Zusätzlich muss die **gesamte Anlieferung** eingehaust werden.

0.7.3.12 Gestaltung der Werbeanlagen

- a) Zulässigkeit von Werbeanlagen
Werbeanlagen sind im räumlichen Gestaltungsbereich nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Die Unterkante der Traufe darf max. 1,50 m überschritten werden.
- b) Unzulässige Werbeanlagen
 - Großflächenwerbung ab einer Größe von 6 m²
 - Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht
 - Lichtwerbung in grellen Farben
- c) Maximale Höhe des Werbe-Pylones:
Die Höhe des Werbe-Pylones darf maximal 8,0 m betragen.
- d) Ein Bauantrag ist für die Werbeanlagen notwendig

0.9.8. Ergänzende Festsetzungen zur Grünordnung

0.9.8.1. Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung

0.9.8.2. Parkplätze

Parkplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit breiter Fuge, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Wabenpflaster) anzulegen

0.9.8.3. Grünordnung

0.9.8.3.1. Begrünung

Entsprechend der Planzeichnung ist die Sondergebietsfläche gemäß Pflanzlisten unter Ziffer 0.9.8.5 zu bepflanzen. Die Parkplätze sind im Innenbereich mit Laubbäumen 2. Ordnung, in den angrenzenden Grünflächen mit Laubbäumen 1. Ordnung zu bepflanzen.

0.9.8.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

0.9.8.4.1. Schutz der angrenzenden Vegetation und des Baches

Entlang der westlichen Baugrenze ist eine 1,50 m hohe Bretterschalwand vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten, um die angrenzende Vegetation vor Befahren und den Bach vor Stoffeinträgen zu schützen. Die Pufferzone entlang des Baches ist vor jeglicher Beanspruchung für Bebauung oder von Auffüllung freizuhalten.

0.9.8.4.2. Artenschutzrecht, Schutz von Gehölzbeständen

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Rodung zwischen den 1.3. und 30.09. ist nicht zulässig. Die Rodung des verbleibenden Feuchtwaldes entlang des Baches auf dem Flurstück Nr. 318/9 ist nicht zulässig.

0.9.8.4.3. Gestaltung Regenrückhaltebecken

Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden, ein Mindestwasserstand von 30cm ist sicherzustellen. Die Böschungen sind gruppenweise mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 0.9.8.5.3 zu bepflanzen.

0.9.8.4.4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich mit einem Umfang von 2.397 m² festgesetzt. Der Ausgleich wird der städtischen Ökokontofläche „Aubachquelle“ auf Flur Nr. 1340, Gemarkung Germansdorf, entnommen.

0.9.8.5. Pflanzlisten

0.9.8.5.1. Laubbäume 1. Ordnung

Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Winterlinde	Tilia cordata
Winterlinde „Greenspire“	Tilia cordata „Grennspeare“
Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn „Eurostar“	Acer platanoides „Eurostar“
Bergahorn	Acer pseudo-platanus

0.9.8.5.2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)

Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzbirne	Pyrus communis
Mehlbeere	Sorbus aria

0.9.8.5.3. Laubsträucher

2xv, oB, 60-100, Pflanzabstand 1,50m x 1,50m

Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Blaue Heckenkirsche	Lonicera caerulea
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Salweide	Salix caprea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana