

B E B A U U N G S P L A N

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

RÖHRENWIESEN - ERWEITERUNG



ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT II

STADT / GEMEINDE

HAUZENBERG

LANDKREIS

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK

NIEDERBAYERN

INHALT:	Seite
A Stand der Planung	2
B Verfahrensvermerke	3 - 4
C Satzung	5 - 7
D Begründung	8 - 19
E Anlagen	20 - 27

ARCHITEKTEN

STADTPLANER

INGENIEURE

MARKTPLATZ 18
94065 WALDKIRCHEN
TELEFON 08581 9603-0
TELEFAX 08581 3671
info@ssp-architektur.de
www.ssp-architektur.de

ssp

SSP PLANUNG GMBH

BY AK STADTPLANERLISTE: NR. 40817, NR 41616

A STAND DER PLANUNG

VORENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	01.02.2022
ENTWURF	WALDKIRCHEN, DEN	05.04.2022
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN, DEN	07.12.2022
ERGÄNZUNG	WALDKIRCHEN; DEN	20.07.2023

B VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 04.10.2021 die Änderung des Bebauungsplanes
„Röhrenwiesen – Erweiterung : Änderung durch Deckblatt 2 “
beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 02.11.2021 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2022 hat in der Zeit von 07.06.2022 bis 30.06.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.02.2022 hat in der Zeit von 05.05.2022 bis 13.06.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 14.12.2022 bis 18.01.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit von 16.12.2022 bis 20.01.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2022. wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 14.06.2023 bis 30.06.2023 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 14.06.2023 bis 03.07.2023 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des ~~Bauausschusses~~ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 11.07.2023. als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg **20. JULI 2023**

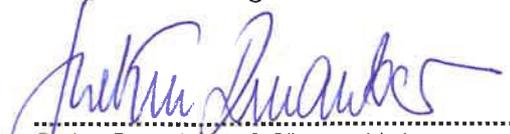


Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



9. Ausgefertigt **20. JULI 2023**

Stadt Hauzenberg

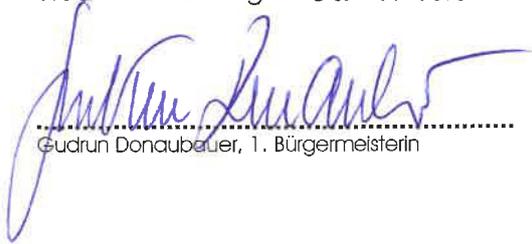


Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **01. AUG. 2023** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Hauzenberg **03. AUG. 2023**



Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



C SATZUNG

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) hat die Stadt Hauzenberg folgende Aufstellung beschlossen:

Bebauungsplan „Röhrenwiesen - Erweiterung : Änderung durch Deckblatt II“

§ 1 Geltungsbereich

Die Flurnummer 1629(T) der Gemarkung Germannsdorf bildet den Geltungsbereich des Deckblattes zum Bebauungsplan. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1000 vom 25.05.2023. Der Lageplan mit seinen planlichen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

§ 3 Textliche Festsetzungen

0.8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

Die Anlage von geschotterten Flächen (Schroppen, Schotter, Steinschüttungen jeglicher Art) ist unzulässig.

0.8.2.1 Private Grünfläche innerhalb der festgesetzten Baugrenze (nicht dargestellt)

Die nicht von Gebäuden überbauten und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen.

0.8.2.2 Private flächendeckende Grünflächen

Die privaten flächendeckenden Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen.

0.8.2.3 Private Grünfläche entlang der öffentlichen Verkehrsfläche

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Zone von 0,5 m mit Gras anzusäen und von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, um die Zugänglichkeit für große landwirtschaftliche Fahrzeuge zu den landwirtschaftlichen Grundstücken sicher zu stellen.

Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9 (ursprünglicher Bebauungsplan)

0.11 Starkregenereignisse

Oberflächenwasser ist zu versickern bzw. mangels Sickerfähigkeit ordnungsgemäß abzuleiten. Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist dies aufzuzeigen und ggf. eine Erlaubnis einzuholen. Soweit die im östlichen Bereich des Grundstückes verlaufende Oberflächenwasserableitung, die im Zuge der Flurbereinigung errichtet worden ist, geeignet ist, kann diese nach entsprechender Rückhaltung bei fehlender Sickermöglichkeit genutzt werden. Der Bauherr hat die Eignung nachzuweisen. Der Bauherr hat bei urbanen Sturzfluten eigenverantwortlich objektbezogene Maßnahmen nach Stand der Technik zu treffen. Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass es durch die Flächenversiegelung bei starken Regenfällen zu einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser kommen kann. Hier sind vernünftig dimensionierte Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsmöglichkeiten sinnvoll. Eine Belastung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser könnte ansonsten zu Problemen führen.

Hinweis

Landwirtschaft:

Es muss mit von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen gerechnet werden. Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, in Zukunft zu dulden. Ferner muss eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung angrenzender und benachbarter landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich sein, was vor allem auch eine uneingeschränkte Zu- und Abfahrt landwirtschaftlicher Maschinen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere die für landwirtschaftliche Maschinen oft zutreffende Überbreite zu beachten.

Alle bisherigen Festsetzungen bleiben weiterhin bestehen, sofern diese nicht in diesem Deckblatt geändert wurden.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

03. AUG. 2023

Hauzenberg, den

Stadt Hauzenberg


.....
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

