



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für den farblich dargestellten Erweiterungsbereich.

0.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3, BauNVO sind nicht zulässig

GRZ 0,3 max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3

GFZ 0,6 max. zulässige Geschossflächenzahl = 0,6
Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise o Festgelegt wird offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig.

Vollgeschosse = II Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

0.2 Gebäude

Zulässige Wandhöhen: Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. 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 bestehende und das geplante Gelände dargestellt und mit Höhenkoten versehen werden.

Zulässige Dachformen: Satteldach, Zelt Dach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach, Flachdach, Schopfwalmdach

Zulässige Dachneigungen: Satteldach 10° - 30°
Zelt Dach, Walmdach 5° - 30°
Pultdach 5° - 20°
versetzte Pultdächer 5° - 30°
Schopfwalmdach 25° - 32°

Zulässige Firstrichtung: Die Firstrichtung ist frei wählbar

Firsthöhe bei Pultdach: Bei Pultdächern wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Firsthöhe auf 9,00 m beschränkt.

Zulässige Dachdeckung: - Dachziegel, naturrot,
- Dachbepflanzung,
- Dachbekiesung und Platten (nur bei Flachdächern),
- Bleindeckung, (unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen sind unzulässig).

Dachgauben: zulässig sind 2 Dachgauben pro Dachseite ab 28° Dachneigung. Die Vorderfläche der Dachgauben darf dabei jeweils max. 2,00 m² betragen.
Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortsgang muss mind. 2,50 m, der Abstand der Dachgauben untereinander mind. 2,00 m betragen.

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

0.3 Garagen und Nebengebäude

Wandhöhe: Bei Grenzbebauung oder grenznaher Bebauung ist eine mittlere Wandhöhe bis max. 3,00 m zulässig.
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten auch bei grenz- und grenznahen Garagen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig. Dabei wird bei Hanglage die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite auf 5,0 m und an der Hangoberseite auf 3,0 m begrenzt.
Bei Garagen und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 1,00 m beträgt.

Stauraum vor den Garagen: Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

Anzahl der Stpl./Garagen je Wohnung: Pro Wohnung müssen mind. 2 Stellplätze geschaffen werden, wobei anrechenbare Stellplätze sich nicht vor Garagenzufahrten befinden dürfen.

Garagenstandort: Die eingezeichneten Garagenstandorte sind als Vorschlag zu betrachten. Die Garagenstandorte können innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden. (Bei bereits fertiggestellter Erschließung sind jedoch etwaige Kosten, welche durch die Wahl eines anderen als den vorgeschlagenen Standort anfallen, vom Bauwerber zu tragen).

Abstandsflächen: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

0.4 Sonstige bauliche Anlagen

Die im Plan mit [M] bezeichneten Müllstandorte sind als Vorschlag anzusehen. Mülltonnenstellplätze/Müllboxen sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen und Bepflanzungen einzubeziehen. Sie sind mit ortstypischen und heimischen Sträuchern oder Hecken dreiseitig zu umpflanzen.

0.5 Einfriedungen

Zaunhöhe: Zulässige Zaunhöhe max. 1,00 m.

Zaunsockel: Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

Bei Parzelle 1 sind zudem die Vorgaben im Bereich des Sichtdreiecks zu beachten.

0.6 Geländeverhältnisse / Topografie

Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird. Notwendige Stützmauern sind bis 1,20 m Höhe zulässig. Als Bestandteil der Bauanträge und/oder Genehmigungsverfahren sind zwingend Grundstücks-Niveaumessungen zu erstellen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländevertikal in den Schnitten und Ansichten, jeweils mit Höhenkoten, darstellen.

0.7 Festsetzungen entlang der Kreisstraße KrPA 49

0.7.1 Anbaubeschränkungen entlang der Kreisstraße:

bis zu Gebäuden mind. 15 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätzen, sonstigen befestigten Plätzen mind. 15 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen mind. 10 m

0.7.2 Zufahrten zu Privatgrundstücken

Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße KrPA 49 zu Privatgrundstücken ist unzulässig. Die Erschließung der Grundstücke hat über die Ruhmannsdorfer Straße zu erfolgen.

0.7.3 Sichtfelder

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahren die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

0.8 Schallschutzmaßnahmen

Bei den Wohngebäuden welche näher als 70 m an der Kreisstraße KrPA 49 liegen (Parzellen 1 und 2), sind die Schlaf-, Kinder- und Ruheräume zur schallabgewandten Seite zu orientieren, ansonsten sind Schallschutzfenster mit integrierter Lüftung einzubauen.
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für diese Wohngebäude folgendes festgelegt: Die Außenbauteile von Wohngebäudebauten oder ähnlichen schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maß R_{w, res} von mind. 40 dB erreichen.
Soweit Balkontüren, Rolllädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ - Anforderungen und Nachweise - und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren - (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.

0.9 Festsetzungen Grünordnung / Ökologie

0.9.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszufänge

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Garagenzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden.

0.9.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.9.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.9.4 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.9.5 Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Je 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

0.9.6 Pflanzungen im Ortsrandeingrünungsbereich

a) Bäume: Folgende Bäume sind, gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu pflanzen.

A = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
B = Crataegus i.A. - Weißdorn

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 14/16
Pflanzdichte: Lage gemäß Pflandarstellung

Die im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind von den privaten Grundstückseigentümern zu pflanzen und zu unterhalten.

b) Sträucher:

Pflanzqualifikation: 2 x V., 60 - 120 cm je nach Art.
Pflanzdichte: 1 Pflanze auf 2 qm in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

Pflanzarten welche in der Giftliste, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministeriums für Jugend, Familie und Gesundheit vom 10.03.1975 im LUMBL Nr. 778 vom 27.08.1976 enthalten sind, dürfen nicht gepflanzt werden. Die Bepflanzung des Ortsrandeingrünungsbereiches hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

0.9.7 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.10 Entwässerung von Bauflächen

0.10.1 Schutz der öffentlichen Straßen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund und öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers bei öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.10.2 Schutz gegen Hang-Oberflächenwasser

Gegen Hang-Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Hörsersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.11 Hinweise - Allgemein

0.11.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsonkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.11.2 Denkmalschutz

Alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landstut - zu melden.

0.11.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Behörden (E.ON Bayern) bzw. mit der Stadt Hauzenberg zu klären. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Leitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Soweit Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen dennoch erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Versorgungsunternehmen und der Stadt Hauzenberg geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Für die Gasleitung gilt eine Schutzzone von 3,0 m beiderseits der Leitungssache. Das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen ist zu beachten.

0.11.4 Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs-, Staub-, oder Lärmbelästigungen sind von den Bauherren hinzunehmen.

0.12 Hinweise - Ökologie

0.12.1 Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen: Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht. Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.12.2 Maßnahmen bei Entwässerungseinrichtungen

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breittflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 468). Die Planzeichenvorordnung 1990 - (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6.

a. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 18.05.2010 die Erweiterung des Bebauungsplanes „WA Ärztehaus Germannsdorf“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.10.2010 hat in der Zeit vom 03.12.2010 bis 07.01.2011 stattgefunden.

c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 07.10.2010 hat in der Zeit vom 07.12.2010 bis 07.01.2011 stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 04.03.2011 bis 12.04.2011 beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 22.02.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2011 bis 12.04.2011 öffentlich ausgelegt.

f. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.04.2011 die Erweiterung des Bebauungsplanes „WA Ärztehaus Germannsdorf“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.04.2011 als Satzung beschlossen.

g. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 06.05.2011 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:
1. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach entfallen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Vorbehaltfläche für Zufahrt zu späterer Erweiterungsmöglichkeit

BUS

Bushaltestelle

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg / Bürgersteig

Private Grundstückszufahrten

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Elektro-Erdkabel unterirdisch mit Schutzzone

Gasleitung unterirdisch mit Schutzzone

Telekom-Leitung

Grünflächen

Straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünflächen

Privater Grünzug

Private Hausgärten

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

Anzupflanzende Bäume:

A = Acer Pseudoplatanus - Bergahorn

B = Crataegus i.A. - Weißdorn

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze / Garagenzufahrten

Vorgeschlagener Garagenstandort mit eingezeichneter Zufahrt

Erweiterung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestehende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Vorgeschlagener Müllstandort

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Gebäude mit eingetragener Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse und vorgeschlagener Firstrichtung

Buswartehäuschen

Bestehende Gebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Bestehender unveränderter Bebauungsplan "WA Ärztehaus Germannsdorf"

Flurstücknummern

Sichtdreieck

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahren die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"WA ÄRZTEHAUS GERMANNSDORF"

- ERWEITERUNG 1 -



STADT : HAUZENBERG

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DATUM ENTWURF : 07.10.2010

ZUR AUSLEGUNG : 22.02.2011

ENDAUFSERTIGUNG : 03.05.2011

PLANUNG: Architekturbüro Feßl & Partner

Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg

Tel. 08586 / 2055-56 - Fax 08586 / 2057

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH GERMANNSDORF PER E-MAIL VON DER

STADT HAUZENBERG VOM JULI 2010. ALTE GELTUNGSBEREICHSGRENZEN UND BE-

STEHENDER BAUUNGSPLAN WURDEN ÜBER SCAN IN DIE DIGITALEN PLANUNTER-

LAGEN ÜBERNOMMEN. FÜR NÄHRICHTIG ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND

GEBORENHEITEN KANN KEINE GEWAHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.