

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BAUNVO
1. **MD** DORFGEBIET NACH §5 BAUNVO
- 2.1 **II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 2.2 **GRZ** 0,4 HÖCHSTZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL NACH §19 BAUNVO
- 2.3 **GFZ** 0,8 HÖCHSTZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL NACH §19 BAUNVO
- 3.1 **o** OFFENE BAUWEISE
- 3.4 **—** BAUGRENZE
- 5.1 **—** STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- 9.2 **—** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 13.1 **SI** FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE
- 13.5 **—** ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- 13.6 **—** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 6. ÄNDERUNG
- 14.7 **▷** EINGANG KINDERTAGESSTÄTTE
- 15.1 **—** BESTEHENDE FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN
- 15.2 **—** BÖSCHUNGEN
- 15.3 **—** HÖHENLINIEN
- 15.4 **507/2** FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN
- 16.1 **GARHAMSTRASSE** STRASSENBEZEICHNUNG
- 17.1 **●** BÄUME NEU ZU PFLANZEN (8 STÜCK)

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS
- BEST. MISCHWASSERKANALISATION
- ABBRUCH BEST. BEBAUUNG
- BEST. GEH- UND FAHRTRECHT ZUGUNSTEN NACHBAR 468/7
- BESTEHENDE BEBAUUNG
- FLACHDACH MIT EXTENSIVER BEGRÜNUNG (FD)
- PULTDACH (PD)
- GLASDACH
- NEBENGEBÄUDE
- WEGEFÜHRUNG

LAGEPLAN M 1:1000

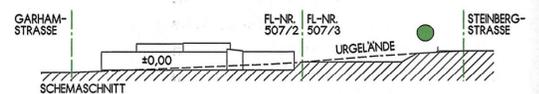
ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 06.
Die bisherigen Festsetzungen gelten weiter, soweit diese nicht geändert wurden.

Für die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Grundstück Flur Nr. 507/2 und 507/3 gelten zusätzlich folgende Ergänzungen:

Es gelten die regulären Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 BayBO. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird kein Gebrauch gemacht.

- 0.3 Gestaltung des Geländes
Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig
- 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen
Dachform:
- Pultdach (PD)
- Flachdach (FD)
- Satteldach (SD)
Dachneigung: 0° - 32°
Dachüberstand:
- Traufe und First mind. 0,50 m
- Ortgang mind. 0,50 m
Sockelhöhe:
Der Sockel darf sich farblich absetzen.
Wandhöhe:
Die max. zulässige Wandhöhe beträgt 7,50 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Urgelände (best. Gelände) bis Schnittpunkt Wand mit Dachhaut.



- 0.4.2 Dacheindeckung:
- Blechdeckung
Unbeschichtete Dachflächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
- Flachdächer mit extensiver Begrünung und Lichtkuppeln
- Glaseindeckung
- 0.4.3 Fassaden:
- Waagrechte Fensterformate sind zulässig
- 0.7.1 Stützmauern:
Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zulässig

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7.2 Öffentliche Erschließung Straßen
Die öffentliche Erschließung der beiden Grundstücke Flur Nr. 507/2 und 507/3 ist von der Garhamstraße und der Steinbergstraße gesichert.

- 0.7.3 Erschließung Entwässerung
In der Steinbergstraße und Garhamstraße ist ein bestehendes öffentliches Mischwasserkanalsystem vorhanden. Die beiden Grundstücke Flur-Nr. 507/2 und 507/3 sind daran angeschlossen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist auf dem Grundstück im Trennsystem herzustellen.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Bei Neuanschlüssen wird daher grundsätzlich eine dezentrale Beseitigung angestrebt. Ist eine Versickerung oder eine Einleitung in ein Gewässer aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht möglich, kann eine Einleitung in den öffentlichen Kanal gestattet werden. Zur Vermeidung einer Überlastung der bestehenden Kanalisation hat die Einspeisung des Oberflächenwassers jedoch gedrosselt zu erfolgen. Die Entwässerungsplanung ist mit der Genehmigungsbehörde abzuklären.

Regenwasserzisternen bzw. Regenwassersickerschacht
Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und wenn möglich zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden beziehungsweise in einem Regenwassersickerschacht versickern zu lassen.
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 sind die Stellplätze, Zufahrten, Gehwege und Rampen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wasserdurchlässige Decke, Rasengittersteine oder Ökopflaster mit breiten offenen Fugen) zu gestalten. Die weiteren Details der Entwässerung sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Freistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde zu regeln.
Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Hauzenberg sind zu beachten und einzuhalten.

Verfahrensvermerk

Bebauungsplan "Fürsetzung", Deckblatt Nr. 06

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 01.07.2021 bis 16.08.2021 beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.06.2021 in der Zeit vom 14.07.2021 bis 14.08.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 23.11.2021 bis 07.01.2022 erneut beteiligt.
6. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2021 in der Zeit vom 15.12.2021 bis 14.01.2022 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
7. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 24.01.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 28.10.2021 als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den03.FEB. 2022
Gudrun Donaubaer
 Gudrun Donaubaer, 1. Bürgermeisterin

Stadt Hauzenberg, den23.FEB. 2022
Gudrun Donaubaer
 Gudrun Donaubaer, 1. Bürgermeisterin

Stadt Hauzenberg, den01.MRZ. 2022
 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Stadt Hauzenberg, den02.MRZ. 2022
Gudrun Donaubaer
 Gudrun Donaubaer, 1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "FÜRSETZUNG" DECKBLATT NR. 06

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

STADT HAUZENBERG
 LANDKREIS PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

STADT HAUZENBERG
 Hauzenberg, den23.FEB. 2022
Gudrun Donaubaer
 Gudrun Donaubaer, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER
 Passau, den

M. Am
 Martin Denz, Architekt

PLANERSTELLUNG	M.S.	22.06.2021
1. ÄNDERUNG	M.S.	28.10.2021
2. ÄNDERUNG		
ENDAUFSERTIGUNG	M.S.	22.02.2022

Bahnhofstraße 32
 94032 Passau
 T +49 851 - 57777
 F +49 851 - 57621
 www.architekten-denz.de
 mail@architekten-denz.de