PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- **GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
- **GE(e)** Eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (schallschutztechnisch deutliche Einschränkungen gem. Pkt. 1.2 der textlichen Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Max. zulässige Grundflächenzahl
- (1,6) Max. zulässige Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- **Abw.** abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planstraße A)
- bestehende, auszubauende öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindeverbindungsstraße)
- Öffentlicher Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen

- 110 kV-Leitung
- 20 kV-Leitung
- Entfallende 20 kV-Leitung

Grünordnung

- öffentliche Grünflächen
- private Grundstücksflächen
- Bankett / öffentliche Verkehrsgrünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- (RR) Wasserflächen RR (Regenrückhaltebereich)

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)
- privater Grünzug mit Bepflanzung gem. Pkt. 6.2 + 6.3 der textlichen Festsetzungen
- Zwingend zu errichtende gliedernde Grünzüge an den jeweils östlichen Grundstücksgrenzen mit einer Mindestbreite von 10,00 m.
- neu zu pflanzende Bäume
- neu zu pflanzende Strauchgruppen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (hier: Schallschutz)

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

GE		Nutzungsschablone:
		Gebietsbezeichnung
0,8	(1,6)	max. zul. Grundflächenzahl / max. zul. Geschossflächenzahl
Schall-schutz GE Süd	Abw.	Schallschutzbereich / Bauweise

- Gebäude mit Gründach oder matter Blecheindeckung
- Glasoberlichte (als Empfehlung)
- bestehende Gebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Neue Grundstücksgrenzen
- 530 / 529 Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
- 364/3 Flurstücksnummern
- (6) neue Parzellen-Nummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„GE/GE(e) Eben-Langfeld“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Südlich der Planstraße A = **GE** — **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**

Nördlich der Planstraße A = **GE(e)** — **eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO** (schallschutztechnisch deutliche Einschränkung gem. Pkt.1.2 der textlichen Festsetzungen)

Nicht zulässig sind im GE und im GE(e):

a) Die Ausnahmen nach § 8 Abs. (3), BauNVO
b) Einzelhandelsbetriebe

1.2 Schallschutztechnische Festsetzungen (gem. schalltechnischer Untersuchung)

Die beiliegende "Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan Gewerbegebiet Eben-Langfeld - Stadt Hauzenberg" der Fa. ACCON GmbH, Greifenberg vom 01.08.2018, wird als Bestandteil der textlichen Festsetzungen bestimmt.

Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L_{EK} beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist. (z.B. Grünflächen).

Die Prüfung der maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel erfolgt gemäß DIN 45691 (2006-12), Abschnitt 5, auf Basis der L_{WA}" und des Abstandsmaßes von 10 log (4πs²).

Tabelle A: Emissionskontingent L_{EK} für den Tag (06.00-22.00 Uhr) und die Nacht (22.00-6.00 Uhr) in dB(A)

	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)/m² Teilfläche GE Nord = GE(e) Parzellen 1 - 4	Teilfläche GE Süd = GE Parzellen 5 - 8
Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	56	65
Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	41	50

Für die in der Abbildung A dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus.}$

Tabelle B: Zusatzkontingente $L_{EK,zus.}$ für den Tag (06.00 - 22.00 Uhr) und die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in dB(A)

	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.}$ in dB(A)/m² Sektor A	Sektor B
Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	0	5
Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	0	5

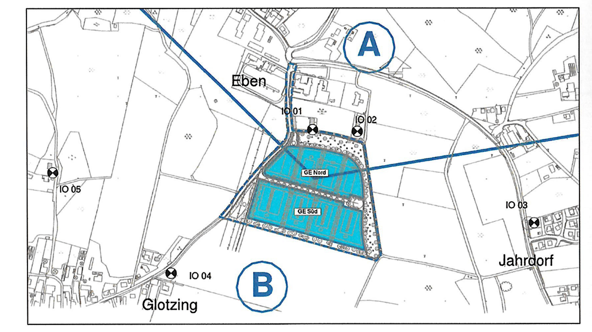


Abbildung A: Darstellung der Richtungssektoren

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12).

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L_{EK} ergebenden zulässigen Geräuschimmissionskontingente L_{IK} der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA-Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.

Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA-Lärm) sind zu beachten.

Im Zuge der Baugenehmigung für einen Betrieb, der sich auf dem Bebauungsplangebiet ansiedeln möchte, ist entsprechend der DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5 nachzuweisen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Gegebenenfalls sind geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

1.3. GRZ 0,8 — Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

1.4. GFZ 1,6 — Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6.

1.5. Bauweise — Festgelegt wird „Abweichende Bauweise“ = **Abw.** (gemäß BauNVO § 22, Satz 4)
Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen, die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.
Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist einzuhalten.

1.6. Grundstücksteilungen: — Grundstücksteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich. Es wird dabei jedoch zwingend festgelegt, dass die im Bebauungsplan dargestellten und in Nord-Süd-Richtung verlaufenden gliedernden Grünzüge an den jeweiligen östlichen Parzellengrenzen in einer Breite von 10,00 m entsprechend den neuen Grenzen adäquat verschoben werden. Diese Grünzüge sind gem. Pkt. 6.3 zu erstellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

2. Gebäude

Dachausbildung: Zulässig sind ausschließlich:
1. Begrünte Dächer
und/oder
2. Graue Metalldächer mit matter, nicht glänzender Oberfläche (wobei unbeschichtete kupfer-, zink- u. bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).

Dachneigungen: Zulässig sind Dachneigungen von 0 ° - 10°.

Dachgauben: Unzulässig

Wandhöhe: Zulässig bis max. 9,0 m an allen Gebäudeseiten ab fertigem Gelände.
(Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.)

Werbeanlagen: Werbeanlagen am Gebäude müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes bleiben.
Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m, einer Fläche von max. 5,0 m² und pro Parzelle nur einmal zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

3. Geländeverhältnisse / Topographie

Aufschüttungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 4,00 m zulässig und müssen auf dem eigenen Grundstück so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Mauerabtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauerabtreppungen muss dabei mindestens 1,0 m betragen.

Stützmauern sind in jedem Falle mit geeigneten Rankpflanzen vollflächig zu begrünen.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen. Das geplante und das bestehende Gelände sind in den Schnitten und in den Ansichten darzustellen.

4. Einfriedungen

Allgemein: Zulässig sind Zäune bis max. 2,00 m Höhe.
Sockel / Pfeiler: Mauern und/oder Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig. Pfeiler sind nur wenn statisch notwendig, beim Einfahrtstor zulässig.
Hinterpflanzung: Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

5. Stellplätze / Zufahrten zu den Parzellen

5.1 Stellplätze

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

Es wird festgesetzt, dass die notwendigen Stellplätze in den planlich gekennzeichneten Bereichen der „Flächen für Stellplätze“ zu errichten sind.
Nur bei nachgewiesenem zusätzlichem Stellplatzbedarf darf die restliche Grundstücksfläche für diese zusätzlichen Stellplätze mitverwendet werden. (Ausgenommen sind jedoch die ausgewiesenen Flächen für private Grünzüge).

Im Bereich der „gliedernden Grünzüge zwischen den Parzellen“ ist ebenfalls keinerlei Bebauung, Versiegelung und/oder die Errichtung von Stellplätzen zulässig.

5.2 Zufahrten zu den Grundstücken

Pro Grundstück ist eine Zu-/Ausfahrt in einer Breite von max. 10 m zur Planstraße A - zwischen den straßenbegleitenden Alleebäumen - zulässig.
Diese Zu-/Ausfahrten sind auch im Bereich der ausgewiesenen Stellplätze zulässig.

6. Grünflächen

6.1 Private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung zu erfolgen.

6.2. Ortsrandeingrünung

Am südlichen Ortsrand des Geltungsbereiches ist zwingend eine private Ortsrandeingrünungsflächen, wie planlich dargestellt, herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung:

a) Bäume:
Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4
Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x v., m.B., STU 14/16 cm.
Pflanzdichte: 1 Baum je 200 m² Grünzugsfläche

b) Sträucher:
Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4
Pflanzqualifikation: 2 x v., 40 – 100 cm,
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 3 m² Grünzugsfläche, 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 Ausführung dieser Ortsrandeingrünung auf den Privatgrundstücken hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der jeweiligen Nutzung zu erfolgen.

6.3. Gliedernde Grünzüge an den Parzellengrenzen

An den von Nord nach Süd verlaufenden Parzellengrenzen, sind entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans, Grünzüge zu erstellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.
Diese Grünzüge können als Höhenausgleichsbereiche verwendet werden welche die unterschiedlichen topographischen Höhen der einzelnen Nachbarparzellen ausgleichen.
Lage der Grünzüge: jeweils an der östlichen Parzellengrenze
Breite der Grünzüge: mind. 10,00 m

Pflanzungen innerhalb dieser gliedernden Grünzüge an den Parzellengrenzen:

a) Bäume:
Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4
Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x v., m.B., STU 14/16 cm.
Pflanzdichte: 1 Baum je 200 m² gliedernder Grünzugsfläche

b) Sträucher:
Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Pkt. 6.4
Pflanzqualifikation: 2 x v., 40 – 100 cm,
Pflanzdichte: 1 Pflanze je 2 m² gliedernder Grünzugsfläche, in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art

6.4. Pflanzliste für 6.1. - 6.3.

a) Bäume

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quer cusrobur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Wildbirne	Pyrus pyraster

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnuns frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicea coerulea
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samubucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus

6.5. Pflanzlisten für die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 848

6.5.1 Laubbäume 1. Ordnung
Wuchsgröße Hochstamm (3xv, m.B.), Stammumfang >14-16 cm

Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

6.5.2 Laubbäume 2. Ordnung
Wuchsgröße Hochstamm (3xv, m.B.), Stammumfang >14-16 cm

Feldahorn	Aer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
In der Senke auch	
Grauerle	Alnus incana

6.5.1 Laubsträucher
2xv, o.B. 60-100, autochthone Herkunft

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Europ. Pfaffenhütechen	Euyonymus europaeus
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Samubus nigra
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigate
Rote Heckenkirsche	Lonicera coerlulea

6.5.2 Obstbäume
Hochstämme (3xv, m.B. oder Con.), Stammumfang >12-14 cm

- Geeignete Apfelsorten: z.B. Geflammter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel, Topaz
- Geeignete Kirschensorten: z.B. Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna
- Geeignete Birnensorten: z.B. Gute Luise, Alexander
- Geeignete Zwetschgensorten: z.B. Hauszwetschge

6.6 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizugeben. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

6.7. Straßenbegleitende Grünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit einer artenreichen Regiosaatgutmischung Herkunftsregion 19 oder 16 (z.B. Frischwiese) und/oder mit heimischen Sträuchern zu begrünen.
Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

6.8. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.
Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ist für Gehölze die eine Höhe von 2,0 m und mehr erreichen ein Pflanzabstand von mind. 4,0 m einzuhalten.
Auf die einzuhaltenden Vorschriften des "AGBGB - Artikel 47 und 48" wird verwiesen.

7. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

7.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

7.2. 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 und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

7.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

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

8. Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

9. Abwasser- /Niederschlagswasser

Schadstoffbelastete Abwässer:

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.

Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser:

Zur ökologischen Ausrichtung und zur Verminderung der Oberflächenwasser-Abflussspitzen sind auf allen Baugrundstücken Regenwasserrückhaltungen festgesetzt.
Die Dimensionierung des jeweiligen Rückhaltevolumens richtet sich nach den Regelwerken der ATV.
Die maximal zulässige Einleitung in das öffentliche Kanalnetz beträgt 2,5 l/sec je Bauparzelle aus einer Rückhaltung gemäß DIN 1986/100.
Der rechnerische Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen.
Die Ausbildung von begrünten Dächern wird empfohlen. Die Regenwasserrückhaltung welche sich durch die Errichtung von begrünten Dächern ergibt kann dabei berücksichtigt werden.

Entwässerungsplan:

Ein qualifizierter Entwässerungsplan wird als Bestandteil des Bauantrages festgelegt.

10. Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

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

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, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.).

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

= Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleichserfordernis von 26.318 m² festgesetzt.

Der Ausgleich erfolgt auf folgenden zwei verschiedenen Grundstücken.

11.1 GRUNDSTÜCK 1:
= ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Entwicklung artenreiche Bergmähwiese mit rahmender Heckenpflanzung, Laubbäumen bzw. Streuobstbaum-Hochstämmen aus artenarmen Intensivgrünland auf einer Teilfläche der Flur Nr. 848, Gemarkung: Jahrdorf

Flächengröße 13.501 m²

Anerkennungsfaktor 1,2;

Anrechenbare Größe 13.501 m² x 1,2 = 16.201 m²

ERFORDERLICHE MAßNAHMEN:

- Entfernung der Grasnarbe auf 1/3 der Fläche auf mind. 20 cm Tiefe mit einer Schubraupe zur Bodenschonung bei trockenem Boden, ggfs. Aufbringung von magerem Unterboden aus den Erschließungsflächen zum Geländeausgleich. Die Grasnarbe wird als Erdwall unter der Randbepflanzung aufgetragen.
- 2-malige Übertragung Mähgut artenreicher Frischwiesen (Ende Juni und Anfang/Mitte September) oder Wiesendrusch aus 2 verschiedenen Erntezeitpunkten auf die offenen Bodenstreifen. Abstimmung Spenderfläche mit Landschaftspflegeverband und UNB Passau.
- Einbringung von naturschutzbedeutsamen Pflanzen durch Anzucht und/oder Samenübertrag der Zielartenliste.
- Extensive Folgenutzung mit 2-maliger Mahd pro Jahr (Erstschnitt bis 10. Juni, 2. Schnitt ab 10. September), keine Düngung, Abfuhr Heu.
- Pflanzung von Laubbäumen 1. Ordnung nach Pflanzliste 6.5.1 bzw. Obstbaum-Hochstämmen entsprechend der Planzeichnung nach Pflanzliste 6.5.4. Schutz der Wurzel durch verrottbaren Hasendrahnt. Sicherstellung eines Erziehungsschnittes über mind. 8 Jahr, Kein Einsatz von Pestiziden. Obstbäume dürfen lokal zur Entwicklung gedüngt werden.
- Pflanzung einer mindestens 4-5 reihigen Laubhecke aus Laubbäumen 1. Ordnung nach Pflanzliste 6.5.1, 2. Wuchsordnung nach Pflanzliste 6.5.2 und Laubsträuchern nach Pflanzliste 6.5.3 autochthoner Herkunft Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge. Es sind mind. 15 Bäume 1. Ordnung und 15 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Reihenabstand Sträucher und Abstand in der Reihe 1,5 m. Pflanzabstand Bäume 1. Ordnung 12-15 m. Die Pflanzung ist gegen Wildverbiss mind. 5 Jahre zu zäunen. Anbringen von 3 Greifvogelstangen.
- Einbringen von mind. je 5 Totholzhaufen und Fels/Steinstrukturen für Kleintiere an der Heckenpflanzung.
- Einsatz einer ökol. Baubegleitung

Hinweis:
Zur Förderung von Gebäudebrütern (z.B. Sperlinge, Schwalben und Mauersegler) sowie von Hausfledermäusen wird die Anbringung von künstlichen Vogelquartieren und Fledermauskästen vorgeschlagen.

11.1.1 Artenreiche Zielartenliste für Bergmähwiese

A) Matrixarten

A1) Gräser:

Anthoxanthum odoratum	Gewöhnliches Ruchgras
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras
Festuca rubra	Rotschwingel
Poa trivialis	Gewöhnl. Rispengras
Trisetum flavescens	Goldhafer

A2) Kräuter:

Alchemilla vulg. Agg	Frauenmantel
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume
Centauerea jacea	Wiesen-Flockenblume
Leucanthemum ircutianum	Echte Margerite
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Knautia arvensis	Acker-Witwenblume
Silene vulgaris	Taubenkropf
Ranunculus acris	Scharfer Hahnenfuß
Rumex acetosa	Gewöhnlicher Sauerampfer

B) Wertbestimmende Arten

Betonica officinalis	Heilziest
Briza media	Zittergras
Centaurea pseudophrygia	Perücken-Flockenblume
Dianthus deltoides	Heide-Nelke V
Euphrasia rostkoviana	Gewöhnlicher Augentrost
Galium verum	Echtes Labkraut
Hypericum perforatum	Tüpfel-Harteut
Hypochaeris radicata	Gemeines Ferkelkraut
Leonthodon hispidus	Rauher Löwenzahn
Luzula campestris	Feld- Hainsimse
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Rhinanthus minor	Kleiner Klappertopf
Trapogogon pratensis (ssp. orientalis)	Wiesen-Bocksbart
Trisetum flavescens	Goldhafer

11.1.2 Monitoring Wiesenfläche

Die Entwicklung der Wiesenflächen ist in den ersten 5 Jahren nach der letzten Mähgut- bzw. Wiesendruschübertragung mit der Unteren Naturschutzbehörde, LRA Passau, zu kontrollieren. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind Nachbesserungen in Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

11.2 GRUNDSTÜCK 2:
= ABBUCHUNG VOM ÖKOKONTO DER STADT HAUZENBERG

Die restliche erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht.

Naturschutzrechtlich erforderliche Fläche	=	26.318 m²
./. o.g. Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	=	./. 16.201 m²
Noch offene Ausgleichsfläche	=	10.117 m²

D.h. es müssen noch 10.117 m² aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg ausgeglichen werden.

Das Landratsamt Passau hat mit Bescheid v. 10.08.2004, Az:51-01, folgende Waldflächen zur Aufnahme in das städtische Ökokonto anerkannt.

Flur-Nr: 1971, Gemarkung Germannsdorf

Die Gesamtfläche des Ökokonto-Grundstückes beträgt:		= 282.373,00 m²
Der Anerkennungsfaktor beträgt:		= 0,5
Fläche im Ökokonto für Ausgleich:	282.373 m² x 0,5	= 141.186,50 m²
Bislang hiervon erfolgte Abbuchungen:		= 42.423,00 m²
Neue Abbuchungen GE/GE(e) Eben-Langfeld:		**= 10.117,00 m²**
Damit neue Gesamtabbuchung:		= 52.540,00 m²
Verbleiben im Ökokonto:		= 88.646,50 m²

Die Abbuchung der notwendigen Ausgleichsfläche vom Ökokonto ist seitens der Kommune an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

12. ENTFALL DER GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG

Gemäß Art. 58 (1), Satz 2, BayBO wird von der Stadt Hauzenberg festgelegt, dass im Sinne des Art. 81 Abs. 2, BayBO, die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung aller handwerklichen und gewerblichen Betriebe ausgeschlossen wird.

13. HINWEISE

13.1. Flächensparende Bauweise

Um die zu versiegelnden Flächen so weit als möglich zu minimieren wird eine mehrgeschossige Bauweise dringend empfohlen. Insb. sollten Parkplätze in Tiefgaragen und/oder auf Parkdecks untergebracht werden.

13.2. Grundwasser

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 Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.
Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

13.3. Umgang mit Niederschlagswasser

Die Ausbildung von begrünten Dächern wird empfohlen.
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.

13.4. Wasserversorgung

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten. 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. Wassersparamaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

13.5. Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen der EnEV sind in jedem Falle einzuhalten.
Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.
Die Beheizung der Gebäude soll mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

13.6. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauungen wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von ca. 20 m², im Bereich der Wendeplatte, zum Bau und Betrieb der Station, in Form einer beschränkt-persönlichen Dienstbarkeit, zur Verfügung zu stellen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit eines Mastes gefährden und sind nur mit Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH möglich. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist.

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit den zuständigen Versorgungsträgern und der Stadt Hauzenberg zu klären.

Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen 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. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG, der Deutschen Telekom und der Stadt Hauzenberg geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen", herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,50 m rechts und links zur Trassenachse.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG, dem zuständigen Resort der Deutschen Telekom und der Stadt Hauzenberg rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Die Schutzzone für die oberirdische 110kV-Freileitung beträgt beidseitig jeweils 20,50 m und für die 20 kV-Freileitung beidseitig jeweils 8,00 m.

13.7. Denkmalschutz

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan stützen sich auf die § 1-4, 8-10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S, 3786). Die Planzeichenverordnung v. 18.12.1990 (BGBL.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S 1057).

1. Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 29.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "GE Eben-Langfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.07.2017 ortsüblich 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 16.11.2017 hat in der Zeit vom 05.12.2017 - 08.01.2018 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 16.11.2017 hat in der Zeit vom 09.02.2018 - 09.03.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2018 - 14.06.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2018 - 11.06.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Der Bauausschuss von Hauzenberg hat in seiner Sitzung vom 17.07.2018 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.
7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 15.08.2018 - 31.08.2018 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können;
8. Den betroffenen Behörden bzw. Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 08.08.2018 - 03.09.2018 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können;
9. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrats vom 09.03.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.03.2020 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 16. März 2020

[Unterschrift] Donaubauer
Bürgermeister / in 1. Bürgermeisterin (Siegel)

10. Ausgefertigt

Hauzenberg, den 26. März 2020

[Unterschrift] Donaubauer
Bürgermeister / in 1. Bürgermeisterin (Siegel)

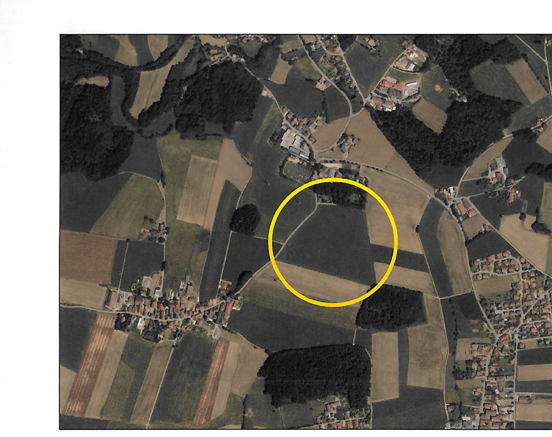
11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.04.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "GE/GE(e) Eben-Langfeld" ist damit in Kraft getreten.

Hauzenberg, den 06. April 2020

[Unterschrift] Donaubauer
Bürgermeister / in 1. Bürgermeisterin (Siegel)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE/GE(e) Eben-Langfeld"



GEMEINDE	:	HAUZENBERG
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN

Entwurf:	16.11.2017	Architekturbüro Feil + Partner
Änderung/Ergänzung:	24.04.2018	Kusserstraße 29 - 94051 Hauzenberg
Änderung/Ergänzung:	01.08.2018	Tel. 08586 / 2055-56 - Fax 08586 / 2057
Endausfertigung:	09.03.2020	

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE UND LUFTBILD PER E-MAIL VON DER STADT HAUZENBERG IM JULI 2017. HÖHENLINIEN VOM ING.BÜRO OBERNEDER, HAAG, IM NOV 2017. FÜR NACHRICHTLICHÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.