Zeichenerklärung

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straße
- Flächen mit zulässiger Befestigung
- Bestehender öffentlicher Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundstücksein- und ausfahrten

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- 20 kV - Freileitung wird nach Rücksprache mit der E.ON-Bayern abgetragen
  (Eine Bebauung in diesem Bereich ist erst nach dem Abbau der Freileitung zulässig).

Grünflächen

- Öffentliche straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen
- Ortsrandeingrünung privat

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

- Neuzupflanzende Bäume

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

- Erweiterung der Grenze des Geltungsbereiches
- Bestehende Grenze des Geltungsbereiches
- Entfallende Grenze des Geltungsbereiches
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
- Vermessungsamtliche Grenzen
- Vermessungsamtliche Einmessungen
- Sichtdreieck: Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
  Bestehende Bepflanzungen sind auf eine Höhe von max. 80 cm über Straßenoberkante zurückzuschneiden.
- Nutzungsschablone:
  GI = Industriegebiet nach § 9 BauNVO
  Eingeschränkt gemäß Punkt 1.1 der textl. Festsetzungen
  GRZ 0,8 = Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ
  GFZ 1,6 = Höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ
  Bauweise = Abweichend nach Punkt 1.4 der textl. Festsetzungen
- Neue GI-Fläche
- Bestehende Gebäude
- Bestehender Bebauungsplan "GI Jahrdorf"
- Bestehender Bebauungsplan "GI Jahrdorf - Erweiterung Ost"
- 517 / 516 / 515 — Höhenlinien mit Angabe der absoluten Höhen ü.NN.

Textliche Festsetzungen

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. **(GI)** : Industriegebiet nach § 9 BauNVO mit folgenden Einschränkungen:
a) Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe.
b) In den Industriegebietsflächen des „GI Jahrdorf Ost - Erweiterung II" sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf die Wohngebäude auf den Grundstücken mit der Flur Nr. 175, 154/2 und 1 der Gemarkung Jahrdorf ein Emissionskontingent (Lek) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Ausgabe Dez. 2006) von 65 dB (A)/m² tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) und von 52 dB (A)/m² nachts (22:00 Uhr - 5:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels (Emissionskontingent) sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung" (Ausgabe Dez. 2006) vorzunehmen.

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

1.3. **GFZ 1,6** : Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6.

1.4. Bauweise : Festgesetzt wird **"Abweichende Bauweise"**.
D.h. bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen darf die Gebäudelänge auch über 50 m betragen.

1.5. Grundstückseinteilungen : Grundstückseinteilungen sind im Rahmen des Bedarfes möglich.

2. Gebäude

Dachform: Zulässig sind nur:
- Gerestzte Dächer mit 2 - 20° Dachneigung,
- Bogendach
- Flachdach
(Bei Errichtung eines Pultdaches wird zusätzlich festgesetzt, dass die Firsthöhe dabei maximal 18,0 m betragen darf).

Dachdeckung: Zulässig sind nur:
- Ziegel dunkel, anthrazit
- Gründach, Kiesdach
- Blecheindeckung (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind).

Dachgauben : Unzulässig

Firstrichtung : Die Firstrichtung ist frei wählbar.

Wandhöhe : Wandhöhen sind bis max. 17 m zulässig.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Urgeländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Ausfertigung des Bebauungsplanes geltenden Fassung und der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.
Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

a. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 28.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplan „GI Jahrdorf Ost - Erweiterung II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.03.2011 ortsüblich durch Anschlag 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 24.02.2011 hat in der Zeit vom 04.03.2011 bis 04.04.2011 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 24.02.2011 hat in der Zeit vom 12.04.2011 bis 12.04.2011 stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 16.05.2011 bis 17.06.2011 beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2011 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2011 bis 17.06.2011 öffentlich ausgelegt.

f. Satzung
Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.06.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2011 als Satzung beschlossen.

g. Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 08.07.2011 durch Aushang an Amtstafel bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung mit der Bebauungsplan „GI Jahrdorf Ost - Erweiterung II" 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 den Bebauungsplan berücksichtigt worden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt worden ist, bei der Stadt 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 nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine nach Maßgabe beachtlichen nach § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über Inhalt des Vorhabens 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 Stadt geltend gemacht worden sind; Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen.
Entschädigungsansprüche können geltend gemacht werden nach § 39 - 42 BauGB; Entschädigungsansprüche, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 06. Sep. 2011

Der Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GI JAHRDORF OST" ERWEITERUNG II

STADT	:	HAUZENBERG
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN

AUSFERTIGUNG ZUR PRÜFUNG BIT.: 24.02.2011
AUSFERTIGUNG ZUR ÖFF.AUSLEGUNG: 27.04.2011
ENDAUSFERTIGUNG: 24.06.2011

Entwurfsverfasser:
architekturbüro 11 [illegible] GmbH
kusserstraße 23 94036 Passau
tel. 08509 [illegible] fax [illegible]

ARCHITEKTURBÜRO 11 PASSAU

PLANUNGSTEILBÜGEN

DIGITALE PLANKARTE ÜBER DEN BEREICH JAHRDORF PER E-MAIL VON DER STADT HAUZENBERG. ÄCHENDECKUNGSTLINIEN WURDEN FÜR POSITIONEN FÜR DEN ETADT HAUZENBERG ÜBERNETTS T UND DEN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN ÜBERNOMMEN. DIE ÜBRIGEN PLANUNGSINHALTE WURDEN VOM ARCHITEKTURBÜRO 11 ERSTELLT. DIE ÜBERNOMMENEN DATEN WURDEN ÜBERNOMMEN FÜR DIE ÖFFENTLICHE PLANUNGEN UND GEBÄUDEEINMESSUNGEN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.