

DECKBLATT NR. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ M Ü H L B E R G “

- STADT HAUZENBERG
- LANDKREIS PASSAU
- REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

EN DA U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 13 – Änderungsbereich

- Erweiterung des Bebauungsplanes auf den Flur-Nr. 1157 (Teilfläche) und 1157/1 (südliche Teilfläche)

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	25. Juli 2011
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 05.08.2011 bis 08.09.2011
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 17.08.2011 bis 15.09.2011
Billigungs-Auslegungsbeschluss	21. März 2012
Bürgerbeteiligung	vom 14.07.2012 bis 13.08.2012
Trägerbeteiligung	vom 21.04.2012 bis 20.05.2012
Erneute Auslegung mit verkürzter Frist	vom 10.12.2012 bis 03.01.2013
Satzungsbeschluss	14. Januar 2013
Inkrafttreten	07. Juni 2013

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und 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 bis 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 Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde 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.

Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 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 Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den **30. Juli 2013**


.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 13

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ MÜHLBERG “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- A. BEGRÜNDUNG
- B. UMWELTBERICHT
- C. ERGÄNZENDE PLANLICHE UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 26.07.2011
ergänzt: 22.03.2012
nochmals ergänzt: 20.11.2012
nochmals ergänzt: 15.01.2013



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 - 2052 FAX. 08586/5772
architekturbuero**a**uer@gmx.de

A. BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „MÜHLBERG“ ist seit 27.03.1981 in Kraft und wurde zuletzt durch Deckblatt Nr. 11 und 12 im Bereich der Flur-Nr. 1157/12 und 1157 erweitert bzw. geändert.

Auf der Flur-Nr. 1157 (Teilfläche) sowie auf der Flur-Nr. 1157/1 (südliche Teilfläche) soll nun der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA erweitert werden.

Lediglich auf der Flur-Nr. 1157 (Teilfläche) sollen 4 Bauparzellen entstehen.
Auf der Flur-Nr. 1157/1 (südliche Teilfläche) geschieht ein Wald-Umbau.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 25.07.2011 die Änderung des Bebauungsplanes „MÜHLBERG“ mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Aus der Grünfläche der Flur-Nr. 1157 (Teilfläche) soll nun ein Allgemeines Wohngebiet WA mit 4 Bauparzellen entstehen
- 2.2 Der reine Fichtenwald auf Flur-Nr. 1157/1 (südliche Teilfläche) wird zu einem Bach-Gehölzsaum sowie einer naturnahen Parklandschaft umgebaut.

3. STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

- 3.1 Es handelt sich nur um ein schmales Grundstück zwischen dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mühlberg, Deckblatt Nr. 11 + 12“ und der gemeindeeigenen „Mühlstraße“
- 3.2 Der atypische Fichtenwald im direkten Anschluss an den Staffelbach soll eine naturnahe Bepflanzung erhalten.
Am westlichen Rand fließt der Staffelbach; er soll auf der gesamten Länge einen ca.10 m breiten ausgeprägten und landschaftsbildprägenden Gehölzsaum erhalten, bestehend aus den Baumarten Esche, Eiche, Ulme, Birke, Weide und Schwarzerle.
Der restliche Bereich soll als Parklandschaft – bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern – ausgebildet werden.

4. ERSCHLIESSUNGEN

4.1 Straßen

Neue Straßen sind nicht erforderlich.
Die Erschließung erfolgt über die bestehende gemeindeeigene Mühlstraße.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Wasserversorgungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“.

4.3 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung wird ebenfalls das städtische Leitungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“ herangezogen.
Entsprechende Hydranten sind bereits vorhanden.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
Das Abwasser wird entsorgt durch den bestehenden Abwasser-Beseitigungskanal.
Der entsprechende Hauptkanal liegt bereits in der Mühlstraße.
Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindlmühle hat noch Kapazitäten frei.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Die schadlose Entsorgung der anfallenden Oberflächenwässer wird mittels eines geplanten Regenrückhaltebeckens auf der Flur-Nr. 1157/1 (nördliche Teilfläche) gewährleistet.
Dieses Becken hat eine Größe von 40 m³.
Die Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt gedrosselt hin zum Staffelbach.

4.6 Elektrische Energie

Elektrische Energie wird bezogen von e.on Bayern.
Bestehende Erdkabel sind bereits vorhanden und müssen gegebenenfalls erweitert werden.

4.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Zweckverband ZAW Donau-Wald.
Es wird ein neuer Wendehammer geschaffen nach RSt 2006 Bild 59.
Dadurch ist die Müllentsorgung möglich, ohne die Brücke über den Staffelbach zu befahren.
An diesem Wendehammer befindet sich auch der Müll-Sammelplatz für alle 4 Häuser.

5.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNGEN

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

6.0 Grundstücksgößen der einzelnen Parzellen

Parzelle 1:	1.273,00 m ²
Parzelle 2:	1.340,00 m ²
Parzelle 3:	1.546,00 m ²
Parzelle 4:	1.313,555 m ²

Gesamt	5.472,555 m ²
--------	--------------------------

7.0 WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

B. UMWELTBERICHT

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Einleitung:

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Die Grundstücke der Flur-Nr. 1157 (Teilfläche) und 1157/1 (südliche Teilfläche) sind im ursprünglichen Bebauungsplan als landwirtschaftliche Grünflächen aufgeführt.

Durch Anfragen nach Baumöglichkeiten im Raum Hauzenberg-Mühlberg ist der Bedarf nach weiteren Wohngrundstücken in diesem Bereich gestiegen.

Deshalb hat in der Sitzung vom 25.07.2011 der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mühlberg“ mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg ist die überplante Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 13 soll nun statt der landwirtschaftlichen Grünfläche auf der Flur-Nr. 1157 (Teilfläche) ein Allgemeines Wohngebiet WA mit 4 Bauparzellen geschaffen werden.

Auf der Flur-Nr. 1157/1 (südliche Teilfläche) soll statt des bestehenden Fichtenwaldes ein Bach-Gehölzsaum sowie eine Parklandschaft – bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern - entstehen.

1.3 Alte Grünordnung

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1157 Teilfläche (= neue Baurechtsfläche) befindet sich kein Baum, kein Strauch.

Auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1157/1 (südliche Teilfläche) befindet sich ein reiner Fichtenwald.

1.4 Neue Grünordnung

Bei den neuen Wohnbau-Grundstücken sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese Bäume dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

Auf der Flur-Nr. 1157/1 (südliche Teilfläche) fließt am westlichen Rand der Staffelbach. Er soll auf der gesamten Länge einen ca. 10 m breiten ausgeprägten und landschaftsbildprägenden Gehölzsaum erhalten.

Der restliche Bereich soll als Parklandschaft – bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern – ausgebildet werden.

1.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein Vogelschutzgebiet.

1.6 Zielvorgabe

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohngebiete vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 13 des Bebauungsplanes „MÜHLBERG“ der Fall:

- Sowohl im Süden als auch im Osten sind bereits Wohnbebauungen vorhanden
- Das Ortszentrum ist fußläufig von der neuen Wohnbebauung erreichbar
- Sämtliche Schulen in Hauzenberg sind ebenfalls fußläufig erreichbar
- Sämtliche Haupterschließungen (Trinkwasser, Abwasserkanal, elektrische Energie, Straße) sind bereits vorhanden. Die Erweiterungen können mit Stichleitungen durchgeführt werden

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten sind diese Grundstücke besonders für Wohnbebauung geeignet.

1.7 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden

3.0 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

3.1 Planungsvoraussetzungen

3.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan mit integriert.

3.2 Vorhabenstyp

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche sowie die neue Straßenfläche beträgt 18,75 % des Plangebietes.

- | | | |
|--|-----------|----------------|
| a) Gesamtfläche des Baugebietes: | 5.472,555 | m ² |
| b) überbaute mögliche Fläche,
welche nach den Baufeldern möglich ist. | 1.422,86 | m ² |

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{1.422,86}{5.472,555} = 0,26 \text{ unter } 0,30$$

3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

3.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.
- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, **werden nicht betroffen.**

ja

nein

3.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

3.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupteerschließungsstraße (Mühlstraße) ist bereits vorhanden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

3.5 Schutzgut Wasser

3.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

3.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Hangschichtwasser war im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.
- Es wird eine Flutmulde geschaffen

3.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die Oberflächenentwässerung wird mittels Regenrückhaltebecken und gedrosselter Einleitung in den Staffelbach neu geschaffen

3.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

3.7 Schutzgut Landschaftsbild

3.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

- Im Osten schließt der Bebauungsplan „Mühlberg, Deckblatt 11 + 12“ an
- Im Westen sind bestehende Wohngebäude vorhanden

3.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

3.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

4.0 Grünordnung

Die Pflanzliste für Feldgehölze und Bäume ist in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN BEBAUUNGSPLANES

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg


.....
Gudrun Donaubauber
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ARCHITEKTENKAMMER
BYAK
101974
BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER
ÖFFENTLICHE ANGELEGENHEITEN
ÖFFENTLICHEN RECHTS

**ERGÄNZENDE
PLANLICHE
UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DECKBLATT NR. 13



GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES DES RECHTS-
KRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES



WALDUMBAU



PARKLANDSCHAFT, WIESE MIT BÄUMEN UND STRÄU-
CHERN DURCHSETZT



LAUBBAUM, 1. WUCHSORDNUNG



UFER-GEHÖLZSAUM 10,0 m BREIT

PLANZEICHEN ALS HINWEISE



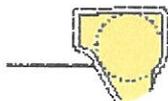
GEMEINSAME MÜLLTONNEN-SAMMELSTELLE



GEPL. REGENRÜCKHALTEBECKEN



GEPL. OFFENER GRABEN



WENDEHAMMER $d = 12,0$ m
nach RAST 2006 Bild 59

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

„ BEBAUUNGSPLAN MÜHLBERG “

Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für das Deckblatt Nr. 13

0.1 Bauweise

0.1.1 Bei freistehenden Einzelhäusern offen

0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen anzuwenden:

Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude

- Hangbauweise mit Untergeschoss und Erdgeschoss
oder
- Hangbauweise mit halbgeschossig versetztem Erdgeschoss, Untergeschoss
und ausgebautem Dachgeschoss

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist. Außerdem ist wegen des wildabfließenden Wassers ein Geländeschnitt mit Eintrag der Erdgeschossdecke und Eintrag des Berggeländes zu erstellen.

Dachformen:	Satteldach	17-30°
	Pulldach (auch versetzt)	17-25°

Wandhöhe:	ab natürlicher Geländeoberfläche: max. zulässig bis 7,0 m
-----------	--

*Als Wandhöhe gilt das Maß von der
Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der
Wand mit der Dachhaut.*

Dachgauben:	Zulässig ab 28° Dachneigung Dabei sind 2 Dachgauben pro Dachseite mit einer max. Vorderfläche von 1,75 m ² zulässig. Der Abstand der Dachgauben vom Ortgang und der Abstand untereinander muß mind. 2,00 m betragen.
-------------	---

Dachdeckung: Tondachziegel oder Betonsteine
Farbe: naturrot, braun oder altgrau
oder Blecheindeckung
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und
bleigedekte Dachflächen

0.3 Garagen und Nebengebäude

- 0.3 zulässige Dachformen sind Satteldach und Pultdach (mit
Anpassung an das Hauptgebäude)
oder
begrüntes Flachdach, so dass Garage in den Hang
integriert wird
- 0.3.1 Ausnahmen von den laut Bebauungsplan und BayBO
zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen können
zugelassen werden, wenn dies aufgrund des Geländes
und der Stellung der Garage erforderlich ist und
überwiegende öffentliche oder nachbarliche Belange nicht
entgegenstehen.

0.4 Abtrag / Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,0 m
betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf
durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig
verändert oder gestört werden, damit das harmonische
Landschaftsbild erhalten bleibt.

0.5 Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage
kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß
Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren
Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder
dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt
zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies
unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für
Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer
und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der
Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten
befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt
haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den
Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau bekannt zu machen.

0.6 Entwässerung der Bauflächen vor Verkehrsflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Staatsstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

0.7 Schutz vor Oberflächenwasser

0.7.1 Wildabfließendes Wasser

Es handelt sich um einen sehr langen Hang, der bei Starkregen viel Oberflächenwasser führt.

Deshalb hat der Bauwerber zum Schutz vor wildabfließenden Wässern (lt. Bayerischem Wassergesetz) sein Gebäude samt Grundstück entsprechend zu schützen.

Eine Mitverantwortung der Kommune wird ausgeschlossen.

0.7.2 Hangschichtwasser

Wegen des langen Hanges ist auch mit vermehrtem Hangschichtwasser zu rechnen.

Die Kellergeschoss-Ausbildung hat so zu erfolgen, dass eine weiße Wanne errichtet wird, die drückendes Wasser abweist.

Alternativ besteht die Möglichkeit, gestaffelte Hang-Drainagen anzuordnen, dass an der Keller-Außenwand kein Druckwasser entsteht.

0.8 Ableitung des Oberflächenwassers

Mit Schreiben vom 26.04.2012 fordert das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Servicestelle Passau ein Wasserrechtsverfahren. In diesem ist auch nachzuweisen, dass keine nachteilige Auswirkung für Dritte – z.B. Nachbar PilsI auf Flur-Nr. 234/1, Gemarkung Raßreuth – zu befürchten sind.

Vom Ingenieurbüro Andorfer wurde ein Wasserrechtsverfahren am 17.07.2012 durchgeführt.

Das Landratsamt Passau, vertreten durch Herrn Ebner hat das Wasserrechtsverfahren geprüft und positiv beurteilt.

Dieses Wasserrechtsverfahren sieht ein Regenrückhaltebecken von 41 m³ vor. Das Bauwerk liegt hochwasserfrei.

Mit diesen Unterlagen wurde eine gehobene wasserrechtliche Erlaubnis zur Benutzung des Staffelbaches für Einleitung des gedrosselten Regenwassers von 10 l/s aus dem Baugebiet beantragt und in der Zwischenzeit genehmigt.

Durch die erheblich gedrosselte Einleitung von Oberflächenwasser sind keine erkennbaren Auswirkungen auf An- und Ober- oder Unterlieger erkennbar.

0.9 Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

0.9.1 Waldumbau auf Flur-Nr. 1157/1

Der atypische Fichtenwald im direkten Anschluss an den Staffelbach soll gerodet werden und stattdessen eine naturnahe Bepflanzung erhalten.

Am westlichen Rand fließt der Staffelbach. Er soll auf der gesamten Länge einen ca. 10 m breiten ausgeprägten und landschaftsbildprägenden Gehölzsaum erhalten, bestehend aus den Baumarten Esche, Eiche, Ulme, Birke, Weide und Schwarzerle.

Der restliche Bereich soll als Parklandschaft – bestehend aus Laubbäumen und Sträuchern – ausgebildet werden.

Die Laubbäume und Sträucher sind den nachfolgenden Pflanzlisten zu entnehmen.

0.9.2 Pflanzordnung für Bäume

In jeder Grundstückspartzeile sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße.

0.9.2 Pflanzordnung für Sträucher

15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

0.9.3 Restliche Grünflächen

Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen.

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

0.10 Pflanzlisten

0.10.1 Bach-Gehölzsaum

Gehölzpflanzung aus Heistern 150-200 cm und verpfl. Sträuchern, 60-100/
100-150 cm, Pflanzabstand im Mittel 2,00 m

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Hollunder

0.10.2 Bei den einzelnen Wohngrundstücken

Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix spec.</i>	Weide in Arten
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

0.10.3 Bei den einzelnen Wohngrundstücken sowie bei der Parklandschaft

Strauchgehölzpflanzungen

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm

Arten:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weissdorn
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra/racem.</i>	Hollunder
<i>Viburnum lantana/opulus</i>	Wolliger/Gemeiner Schneeball

0.11 Ökologische Maßnahmen

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- Die Zufahrten zu den Garagen und die Zugänge müssen mit Betonpflaster und großen Rasenfugen ausgestattet werden

0.12 Müllabfuhr

Das ZAW Donau-Wald moniert, dass die Tragfähigkeit der Brücke über dem Staffelbach nicht gewährleistet ist. Dadurch ist ein Müllabtransport über die Mühlstraße augenblicklich nicht möglich.

Nachdem die Tragfähigkeit der Brücke über den Staffelbach nicht nachgewiesen werden konnte, wurde eine andere Möglichkeit festgesetzt.

Die Umkehrmöglichkeit für die Müllfahrzeuge wird auf dem Grundstück (Flur-Nr. 1157/1, Gemarkung Jahrdorf) hergestellt und zwar am südlichen Rand. An dieser Stelle hat auch bereits der Nachbar der Flur-Nr. 1171, Gemarkung Jahrdorf an der Grundstücksgrenze eine Aufschüttung vorgenommen, so dass die Aufschüttung für den Wendehammer eine natürliche Fortsetzung der bereits vorhandenen Strukturen ergibt.

Es handelt sich um einen Wendehammer, d=12,0m nach RASt 2006, Bild 59. Die gemeinsame Müllsammelstelle für alle 4 Häuser wird ebenfalls hier errichtet.