

1.0 ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2 BAUGRENZE
- 1.3 ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 1
- 1.4 ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
- 1.5 ZWINGEND FESTGELEGTE FIRSTRICHTUNG BEI SATTELDACH
- 1.6 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (KOMPENSATIONSFLÄCHE)
- 1.7 AUFSTELLFLÄCHE FÜR WOHNMOBILE IN SCHOTTERRASEN
- 1.8 INTERNE VERKEHRSFLÄCHE IN BETONPFLASTER MIT OFFENEN FÜGEN
- 1.9 ZWINGEND ZU PFLANZENDE STRÄUCHER ALS RANDEINGRÜNUNG (KOMPENSATION) LT. PFLANZLISTE
- 1.10 KLEINKRONIGE OBSTBÄUME ZWISCHEN DEN EINZELNEN WOHNMOBIL-AUFSTELLFLÄCHEN LT. PFLANZLISTE
- 1.11 VERSORGUNGSSTELLE MIT WASSER UND STROM
- 1.12 FÄKALIEN-ENTLEERUNGSSTELLE
- 1.13 UMGRENZUNG VON STELLFLÄCHEN FÜR WOHNMOBIL-PARKPLATZE

2.0 ERGÄNZENDE PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 2.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
- 2.2 MÖGL. ERWEITERUNG DER WOHNMOBIL-STELLFLÄCHE
- 2.3 BEST. LATERNE
- 2.4 SICHTDREIECK 5 x 50 m
- 2.5 GEPLANTES SANITÄRGEBÄUDE

3.0 ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für die Erweiterung. Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit dieser Erweiterung geändert werden.

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO
 zulässig sind Wohnmobil-Stellplätze und ein Sanitärgebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
 0,2 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig
 0,2 GFZ Geschossflächenzahl - höchstzulässig
 offene Bauweise
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: 1 Vollgeschoss
 Dachform: Satteldach

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung
3.1 Wohnmobile:
 Es dürfen nur solche Wohnmobile abgestellt werden, die zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen und zulassungsfähig sind.
3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen (Sanitärgebäude):
 Das Sanitärgebäude beinhaltet Waschen, Duschen, WC-Anlagen und ist das einzige feste Gebäude.
Hausstypus: nur Erdgeschoss zulässig
 Dachform: Satteldach (First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen)
 Dachneigung: 17° - 25°
 Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot
 Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen, Dachrinnen und Dachinnenabläufe
 Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche: 3,80 m
 Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Außenanlagen
 Das Urgelände darf in seiner natürlichen Erhebung nicht wesentlich verändert werden. Vielmehr müssen sich die einzelnen Standplätze an das Gelände anpassen.
VERKEHRSFLÄCHE Die interne Erschließungsstraße und der Bereich um das Sanitärgebäude ist mit Pflaster - mit Fugen - wasserdurchlässig herzustellen.
WOHNMOBIL-STELLFLÄCHE Schotterrasen, wasserdurchlässig
 Größe: ca. 70 m²

7. Grünordnung
 Die Hecke im Norden und Osten wird insgesamt auf 9,0 m erweitert, um eine ökologisch hochwertige Hecke mit einem Wiesensaum nach Norden und eventuell eingestreute Inseln aus Wurzelstücken anlegen zu können. Ergebnis des Umweltberichtes:
 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt
 Geforderte Ausgleichsfläche 500,37 m²
 Ausgleichsfläche auf dem Grundstück 789,30 m²
a) FELDBERHEBUNG (KOMPENSATIONSFLÄCHE IM NORDEN):
 PFLANZQUALITÄT: AUTOCHTHONE GEHÖLZE DES OSTBAYERISCHEN GRUNDGEBIRGES bzw. MOLASSEHÜGELLAND MIT SCHOTTERPLATTEN UND ALTMORÄNEN bei Viburnum lantana
 1 x v. 60-100 cm MIT 5-8 TRIEBEN, PFLANZABSTAND 1,50 m
 3 PFLANZREIHEN, WERDEN AUF EINER MAX. HÖHE VON 3,20 m GEHALTEN
 PFLANZUNG DER GEHÖLZE IN GRUPPEN VON 3-5 STÜCK EINER ART
 DER GRENZABSTAND ZUR FLUR NR. 69, GEMARKUNG RASSREUTH MUSS GEMÄß ART. 48 AGBGB EINGEHALTEN WERDEN:
 PRUNUS SPINOSA SCHLEHDORN
 CARPINUS BETULUS HAINBUCH
 ACER CAMPESTRE FELDAHORN
 LONICERA XYLSTEUUM HECKENKIRSCHLE
 SAMBUCUS NIGRA SCHWARZER HÖLUNDER
 CORNUS SANGUINEA HARTRIEGEL, ROTES
 CORYLUS AVELLANA HASEL (vornehmlich Verwendung alter robuster Regionalsorten)

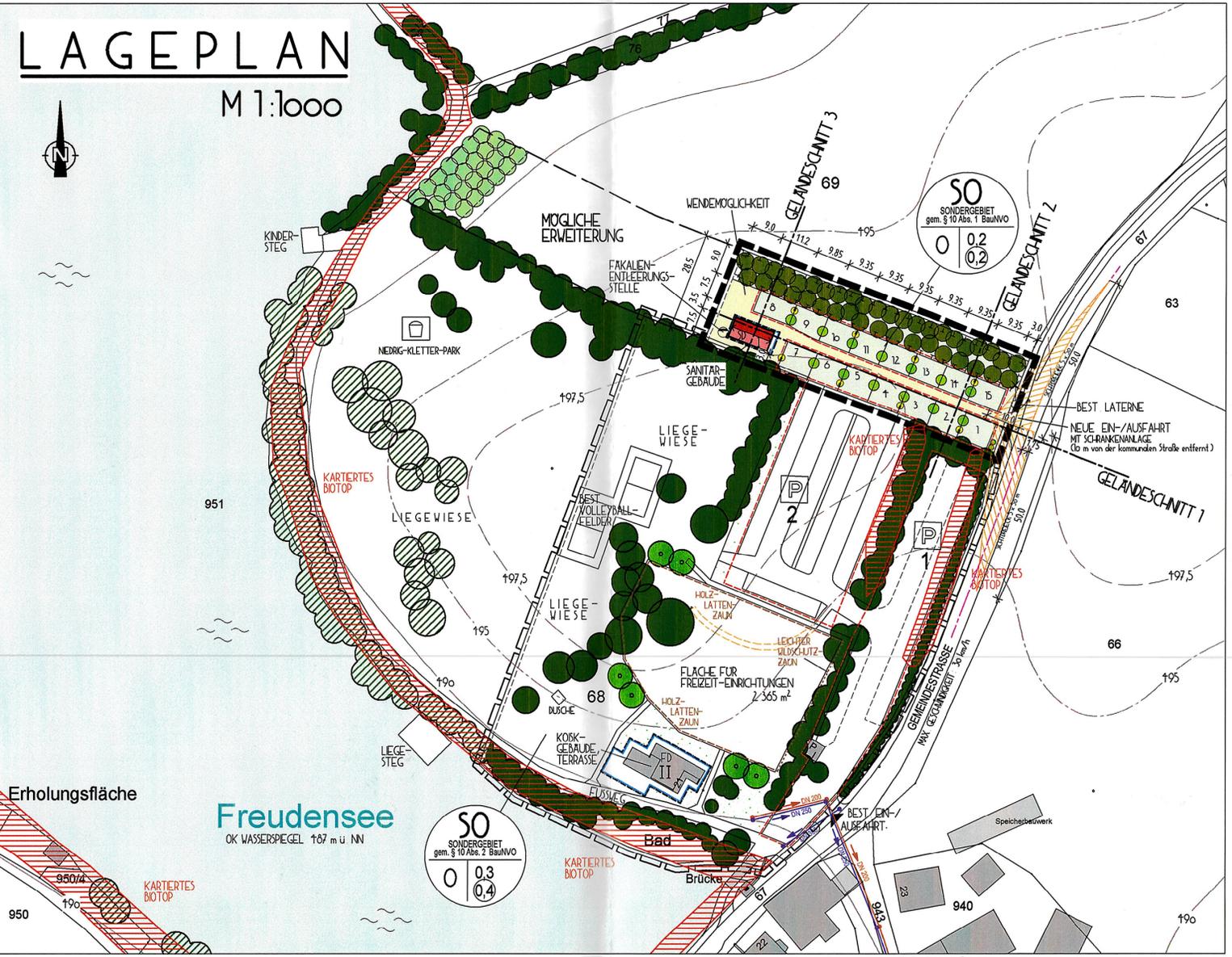
b) OBSTBÄUME (ZWISCHEN DEN EINZELNEN WOHNMOBIL-STELLPLÄTZEN):
 PFLANZQUALITÄT: HOCHSTÄMME, 2 x v. ob, STAMMUMFANG 8-10 cm
 ALTE ROBUSTE REGIONAL-SORTEN: APFEL, BIRNE, KIRSCHLE, ZWETSCHGE

8. Keine Dauerstellplätze
 Die Schaffung von Dauerstellplätzen ist im Plangebiet nicht zugelassen.

9. Bodendenkmäler
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Artikel 7.1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Erweiterung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2021 hat in der Zeit vom 04.05.2021 bis 11.06.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.03.2021 hat in der Zeit vom 23.04.2021 bis 28.05.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.10.2021 bis 15.11.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.09.2021 bis 15.10.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.02.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.08.2021 als Satzung beschlossen.
 19. APR. 2022
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt
 19. APR. 2022
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03.05.2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
 03. MAI 2022
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN SO FREIZEITGELÄNDE AM FREUDENSEE, ERWEITERUNG 1

SONDERGEBIET NACH §10, Abs. 1 BauNVO

STADT
 HAUZENBERG
 LANDKREIS
 PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK
 NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
 Hauzenberg, den 19. APR. 2022
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER
 Hauzenberg, den 19.04.2022
 Ludwig A. Bauer, Architekt / Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	26.03.2021
1. ÄNDERUNG	E.H.	25.08.2021
2. ÄNDERUNG	E.H.	19.04.2022
ENDAUSFERTIGUNG	S.A.	19.04.2022

ARCHITEKTURBÜRO
 LUDWIG A. BAUER
 AM KALVARIENBERG 15
 94051 HAUZENBERG