A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Wohnmobil-Stellplätze
- Firstrichtung
- Versiegelte Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweck

Zweckbestimmung:

- Gehwege
- Fäkalien-Entleerungsstelle
- Abfall-Entsorgung

Sichtdreiecke: Die erforderlichen Sichtdreiecke bei den Einmündungen in die öffentliche Straße und bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der öffentlichen Straße ragen.

- Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche)
- Zu pflanzende Bäume
- zu pflanzende Gehölze als Randeingünung (Kompensation) lt. Pflanzliste
- Versorgungsstelle mit Wasser und Strom
- SO SONST — Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO zulässig sind Wohnmobil-Stellplätze und ein Sanitärgebäude

1	
3	2
4	5
6	

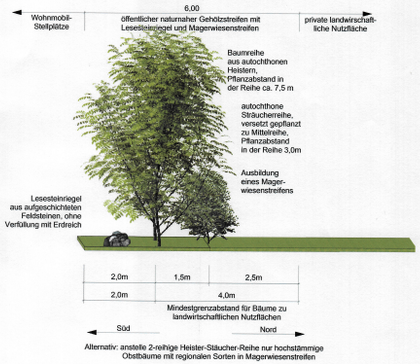
Nutzungsschablone
1. Art der baulichen Nutzung
2. Zahl der Vollgeschosse
3. Grundflächenzahl
4. Geschossflächenzahl
5. Bauweise
6. Dachform / Dachneigung

Erläuterung:
1. SO = Sondergebiet
2. I = Ein Vollgeschoss zulässig, max. Wandhöhe: 3,80m ab natürlicher Geländeoberfläche
3. 0,2 = Grundflächenzahl - höchstzulässig
4. 0,2 = Geschossflächenzahl - höchstzulässig
5. o = offene Bauweise
6. SD = Satteldach

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- ursprünglicher Geltungsbereich des Urplans
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Aufzulösende Grundstücksgrenze
- Neue Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinie
- best. Gebäude mit Hausnummer
- best. Laterne
- mögliche Erweiterung der Wohnmobil-Stellfläche
- Kartiertes Biotop - nachrichtlich Übernommen
- best. Bepflanzung
- Stellplatzparzellennummer

PRINIPSCHNITT FÜR NEUANLAGE EINER 2-REIHIGEN FELDHECKE MIT LESESTEINRIEGMEL UND MAGERWIESENSTREIFEN



Alternativ: anstelle 2-reihige Heister-Sträucher-Reihe nur hochstämmige Obstbäume mit regionalen Sorten in Magerwiesenstreifen

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) erlässt der Stadtrat von Hauzenberg folgende Änderung des Bebauungsplans „SO Freizeitgelände am Freudensee Erweiterung 1" durch Deckblatt 1.
Nicht geänderte Festsetzungen aus dem Urplan „SO Freizeitgelände am Freudensee, Erweiterung 1" vom 03.05.2022 werden mit aufgeführt. Somit ersetzen die nachfolgenden textlichen Festsetzungen die Festsetzungen des Urplans.

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet gemäß §10 Abs. 1 BauNVO zulässig sind Wohnmobil-Stellplätze und ein Sanitärgebäude

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,2 — maximal zulässige Grundflächenzahl
GFZ 0,2 — maximal zulässige Geschossflächenzahl
O — offene Bauweise
SD — 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.

3.2. Gestaltung der baulichen Anlagen (Sanitärgebäude):

Das Sanitärgebäude beinhaltet Waschen, Duschen, WC-Anlagen und ist das einzige feste Gebäude.

Haustypus: Nur Erdgeschoss zulässig
Dachform: Satteldach (First muss parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen)
Dachneigung: 17° -24°
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot.
Nicht zulässig sind unbeschichtete Kupfer-, Zink- und bleigedeckte Dachflächen, Dachrinnen und Dachrinnenabläufe
Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche: maximal 3,80 m

4. Außenanlagen

Gelände: Das Urgelände darf in seiner natürlichen Erhebung nicht wesentlich verändert werden. Vielmehr müssen sich die einzelnen Standplätze an das Gelände anpassen.
Befestigungen: Befestigungen im Bereich der Wohnmobilstellplätze sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und wasserdurchlässig herzustellen. Zulässig sind Fugenpflaster, Spurplatten oder Schotterrasen. Alle Flächen außerhalb des Einfahrtstrichters und der Aufstellspur sind als Rasenflächen oder Schotterrasen anzulegen.
Im Bereich der internen Erschließungsstraße und im Bereich um das Sanitärgebäudes ist eine wasserundurchlässige Befestigung (Betonpflaster oder Asphaltbelag) zulässig.

5. Grünordnung

5.1. Heckenpflanzung im Norden / Ausgleichsfläche:

Auf der durch Planzeichen definierten Ausgleichsfläche ist zur Eingrünung der Anlage sowie als Ausgleichsmaßnahme eine ökologisch hochwertige Hecke gemäß untenstehender Pflanzliste mit einem Wiesensaum und einem Sickergraben gemäß Systemschnitt anzulegen. Lage und Aufbau der Heckenpflanzung sind auf dem Festsetzungsplan vorgegeben.

Pflanzqualität: Str., 1 x v., 60-100 cm mit 5-8 Trieben, Pflanzabstand 1,50 m
3 Pflanzreihen werden auf einer maximalen 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.
Arten: Autochthone Gehölze des ostbayerischen Grundgebirges aus nachfolgender Pflanzliste:
Prunus spinosa (Schlehdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Sambucus nigra (schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea (roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel, vornehmlich Verwendung alter robuster Regionalsorten)

5.2. Grünflächen

Die in der Planzeichnung als Grünflächen dargestellten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen oder klimaverträglichen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Hecken gemäß Planzeichnung zu bepflanzen sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann eine Abweichung im Standort zugelassen werden, soweit die Abweichung mit den Zielen der Grünordnung vereinbar ist und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Zwischen den Wohnmobilstellplätzen sind klein- bis mittelkronige, schmalwüchsige Laubbaumarten zu verwenden.

Pflanzqualität: Hochstämme, 3 x v., m.DB., Stammumfang 16-18 cm
Arten: Acer campestre (Feld-Ahorn)
Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
Malus sylvestris (Holz-Apfel)
Sorbus domestica (Speierling)
sowie die unter 5.1 aufgeführten Arten
Pflege/Erhalt: Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.
Sichtdreieck: Die Flächen innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten notwendigen Sichtdreiecks dürfen nur als Rasen- oder Wiesenfläche genutzt werden. Aufstehende Bepflanzung durch Sträucher, Stauden oder Hecken ist dort unzulässig, ebenso wie Anhebungen des Bestandsgeländes, Zäune und sonstige Anlagen. Dort zulässige Bäume sind bis zu einer Höhe von 3,0 m ab natürlicher Geländeoberkante astfrei zu halten.

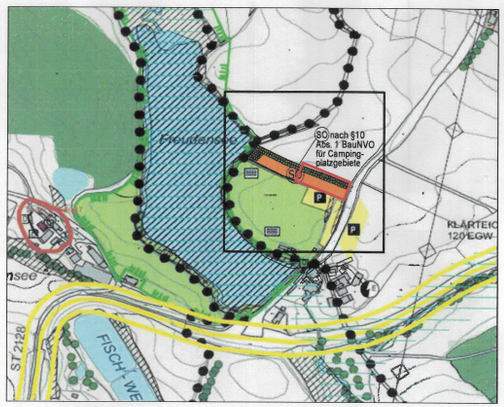
6. Keine Dauerstellplätze

Die Schaffung von Dauerstellplätzen ist im Plangebiet nicht zugelassen

7. Bodendenkmäler

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

LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHS IM RECHTSGÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 111 (VOM 03.05.2022)



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
SO FREIZEITGELÄNDE AM FREUDENSEE, ERWEITERUNG 1 - DECKBLATT 1

Stadt Hauzenberg
Hauptstraße 10
94051 Hauzenberg

Landkreis Passau
Regierungsbezirk Niederbayern

PLANZEICHNUNG

Maßstab: 1:500

N

Planfassung

vom 08.07.2024

Erstellungsdatum: 19.06.2024

ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTEBAU
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf im Wald
Telefon 09928 / 9400-0
info@architekturschmiede.com

Nachrichtliche Übernahme:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.