

**DECKBLATT NR. 6  
ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**„SCHACHET - OST“**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

**ENDAUSFERTIGUNG**

**Deckblatt Nr. 6 – Änderungsbereiche**

- **größeres Baufenster**
- **GRZ 0,4 (statt bisher 0,3)**
- **GFZ 1,0 (statt bisher 0,6)**
- **Dreigeschossigkeit (statt bisher Zweigeschossigkeit)**
- **Schaffung einer Tiefgarage**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	05. Februar 2024
Satzungsbeschluss	17. Juni 2024
Bekanntmachung	<b>02. JULI 2024</b> .....

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 **05. JULI 2024**  
.....

  
.....  
Gudrun Donaubaer  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 6

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHACHET - OST“

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 27. Februar 2024  
ENDAUSFERTIGUNG: 18. Juni 2024

ARCHITEKT + STADTPLANER  
Ludwig A. Bauer  
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg  
Tel: 08586/ 2051  
[architekturbuerobauer@gmx.de](mailto:architekturbuerobauer@gmx.de)



# **B E G R Ü N D U N G**

## **1. ANLASS**

Der Bebauungsplan „Schachet-Ost“ wurde vom Landratsamt Passau am 28.04.1981 unter der Nr. 5.OBb 275 gem. § 11 BBau G genehmigt.  
Der Bebauungsplan ist seit 01.06.1981 rechtskräftig.  
Hierzu gab es bisher 5 Deckblätter.

Um eine Verdichtung des Grundstückes Flurstück 178/10 Gemarkung Hauzenberg zu erreichen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 05. Februar 2024 die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 6 beschlossen.  
Dieses Deckblatt wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

## **2. ÄNDERUNG**

- 2.1 Vergrößerung Baufeld
- 2.2 Erhöhung GRZ (statt bisher 0,3 nun 0,4)
- 2.3 Erhöhung GFZ (statt bisher 0,6 nun 1,0)
- 2.4 Statt der zweigeschossigen Bauweise soll nun eine dreigeschossige Bauweise geschaffen werden
- 2.5 Schaffung einer Tiefgarage

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

- 3.1 Grund und Boden sind nicht vermehrbar.  
Gerade im Bereich des Ortskernes sollte unbedingt eine Verdichtung stattfinden, um Grundstücke zu optimieren.
- 3.2 Durch die Vergrößerung des Baufeldes ergibt sich eine Erhöhung der GRZ von bisher 0,3 auf 0,4
- 3.3 Durch die Erhöhung der Geschossigkeit ergibt sich eine höhere GFZ von bisher 0,6 auf 1,0
- 3.4 Durch die starke Hanglage und die Schaffung einer Tiefgarage ergeben sich 3 Vollgeschosse
- 3.5 Die Tiefgarage dient dazu, die PKW's nicht auf der Grünfläche des Grundstückes zu platzieren. Dadurch verbleiben größere Grünflächen

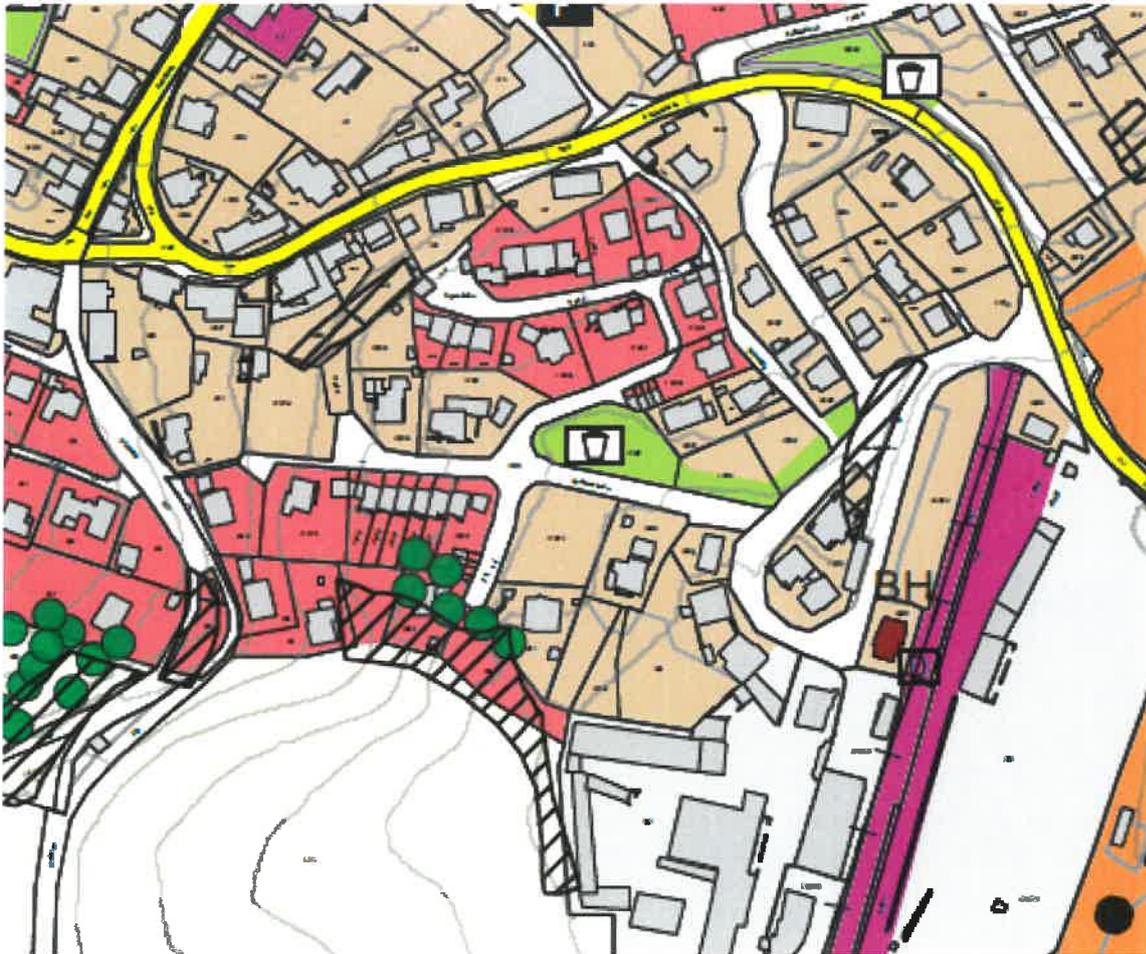
#### **4. ERSCHLIESSUNG**

Keine Änderung bei folgenden Bereichen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Straßen
- Wasserversorgung
- Löschwasserversorgung
- Abwasserentsorgung
- Oberflächenentwässerung
- Elektrische Energie

#### **5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die betroffene Fläche ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet MI dargestellt.



## 6. AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN



## 7. WESEN DES MISCHGEBIETES

Laut § 6 Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiet dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind also Wohngebäude sowie nicht störende Gewerbebetriebe.

In unserem Falle gibt es Wohngebäude und daneben folgende nicht störende Gewerbebetriebe.

Aufzählung von Westen nach Osten im oberen Mischgebietsbereich:

- an der Brückenstraße eine Schreinerei
- direkt anschließend eine Bäckerei
- dann direkt anschließend eine Druckerei/Versicherung
- an der Straße „Bahnhofstraße“ die Firmenzentrale eines Brennstoffe-Unternehmens mit Bürogebäude und Lager für Heizmaterial
- im Osten – im direkten Zusammenhang mit dem Bahnhofsgebäude – die frühere Bahnhofsrestauration und anschließend ein großes Lagergebäude als Getränkelager und Getränkeverkauf

- im Gebäude der ehem. Bahnrestaurations ist auch noch im Untergeschoss ein Warenlager der benachbarten Baufirma untergebracht

⇒ **Eine Durchmischung ist also gegeben**

## **8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und berechnet.

## **9. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# U M W E L T B E R I C H T

## 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**

Der Bebauungsplan „Schachet-Ost“ wurde vom Landratsamt Passau am 28.04.1981 unter der Nr. 5.OBb 275 gem. § 11 BBau G genehmigt.  
Der Bebauungsplan ist seit 01.06.1981 rechtskräftig.  
Bisher wurden 5 Deckblätter erstellt.

### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 6 soll der Bebauungsplan „Schachet-Ost“ dahingehend geändert werden, dass eine Verdichtung des Grundstückes Flurstück 178/10 stattfindet.

### **1.3 Alte Grünordnung**

Das Grundstück ist derzeit noch unbebaut und ohne jegliche grünordnerische Anreicherung (keine Bäume).

### **1.4 Neue Grünordnung**

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die Grünordnung in Form von Bäumen und Gehölzen durchzuführen.  
Diese Bäume und Gehölze dienen sowohl als ökologische Aufwertung des Baugrundstückes als auch als notwendige Kompensation.

### **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.

## **2.0 KLIMASCHUTZ**

Durch die Anreicherung des Grundstückes tritt eine Verbesserung des Klimaschutzes ein.

Außerdem werden die notwendigen Stellplätze nicht im Freien auf der Grünfläche, sondern in einer Tiefgarage erstellt. Dadurch sind mehr Grünflächen vorhanden.

## **3.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Bisher hatten wir eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6.

Nun soll eine Erhöhung der GRZ auf 0,40 und der GFZ auf 1,0 gemacht werden. Dadurch muss eine Kompensationsberechnung durchgeführt werden.

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

### **3.1 Städtebaulicher Wert**

Geltungsbereich des Änderungsbereiches                      1.512,06 m<sup>2</sup>

### **3.2 Ausschließungen**

Diese Baurechtsfläche hat eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Wiesenfläche (= **Kategorie II**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um eine intensiv bewirtschaftete Wiesenfläche.

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

Bei der Planung wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

### **3.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden (Synergie-Effekte!).

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

a) Gesamtfläche Änderungsbereich: 1.512,06 m<sup>2</sup>

b) GRZ 0,40: Typ B

c) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B II (intensive Wiese)

d) Kompensationsfaktor:

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

**Gewählter Kompensationsfaktor: 0,80**

### 3.4 Ausgleichsbedarf

Bisherig mögliche Bebauung: 1.512,06 m<sup>2</sup> x 0,3 = 453,62 m<sup>2</sup>

Neue Bebauung incl. Tiefgaragen-  
abfahrt und Zugang: 1.512,06 m<sup>2</sup> x 0,4 = 604,82 m<sup>2</sup>

---

Differenzbetrag 151,20 m<sup>2</sup>

Differenzbetrag x Kompensationsfaktor  
**151,20 m<sup>2</sup> x 0,8 = 120,96 m<sup>2</sup>**

### 3.5 Ausgleichsmaßnahmen:

Umwandlung einer Intensiv-Fläche in mehrreihige Gehölzstruktur

Bisherige Bewertung 0,3  
Aufwertung Gehölzstruktur 1,3

---

Unterschiedsbewertung 1,0

Diese Fläche in einer Länge von 15,0 m + 10,0 m und einer Breite von 5,0 m an der Westseite des Grundstückes

mit einer Fläche von 125,00 m<sup>2</sup>

**125,00 m<sup>2</sup> x 1,0 => 125,00 m<sup>2</sup>**

---

**Gesamtfläche Ausgleichsmaßnahme: 125,00 m<sup>2</sup>**

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche:	120,96 m <sup>2</sup>
ermittelte Kompensationsfläche:	125,00 m <sup>2</sup>

**Die Kompensationsfläche ist größer  
als die geforderte Ausgleichsfläche**

**4.0 GRÜNORDNUNG**

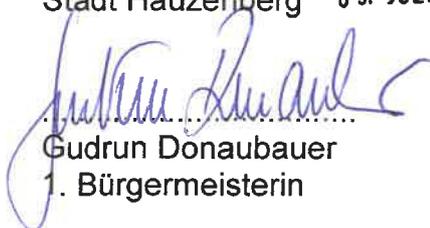
Die Pflanzliste und Pflegeanleitung für Gehölze und Bäume ist in den ergänzenden textlichen Festsetzungen enthalten.

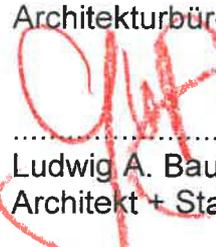
Nach Fertigstellung des Gebäudes der zu ändernden Parzelle ist die im Bebauungsplan-Deckblatt festgesetzte Grünordnung auszuführen.

**5.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 6**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg 05. JULI 2024

  
Gudrun Donaubaier  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer  
Architekt  
  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner 101 974



# Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

## Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 05. Februar 2024 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Änderungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan „Schachet-Ost“ beschlossen.
- am 05.03.2024 fand die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt statt
- In der Zeit vom 10.04.2024 bis 13.05.2024 fand die Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 10.04.2024 bis 13.05.2024 fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 17. Juni 2024 fanden die Abwägungen und der Satzungsbeschluss statt

## Städtebau und Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „Schachet-Ost“ wurde vom Landratsamt Passau am 28.04.1981 unter der Nr. 5.OBb 275 gem. § 11 BBau G genehmigt.  
Der Bebauungsplan ist seit 01.06.1981 rechtskräftig.  
Hierzu gab es bisher 5 Deckblätter.

Um eine Verdichtung des Grundstückes Flurstück 178/10 Gemarkung Hauzenberg (Parzelle 22) zu erreichen, hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 05. Februar 2024 die Änderung des Bebauungsplanes mittels Deckblatt Nr. 6 beschlossen.  
Dieses Deckblatt wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### a) Städtebau

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen Festsetzungs-Änderungen bei der Bebauung des Grundstückes Flurstück 178/10 (Parzelle 22) gemacht werden.

Da Grund und Boden nicht vermehrbar sind, wurde eine Verdichtung vorgenommen:

- Vergrößerung des Baufeldes
- Erhöhung der Geschossigkeit, höhere GRZ und höhere GFZ
- Schaffung einer Tiefgarage zum Abstellen der PKW's

Durch die Änderungen ist bezüglich Städtebau keine negative Auswirkung zu erwarten.

### b) Umweltauswirkungen:

Wegen der Verdichtung des Grundstückes müssen Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Diese wurden im Umweltbericht dargestellt. Es handelt sich um Aufwertungen durch neue Gehölzstrukturen parallel zur Sudetenstraße.

Stadt Hauzenberg 05. JULI 2024

  
Gudrun Donaubauber  
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

  
Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner



# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN GELTEN NUR FÜR DIE PARZELLE 22 (FLUR NR. 178/10)  
(DIESE AUFLISTUNG FOLGT DER AUFLISTUNG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN VOM JUNI 1981)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 **MI** MISCHGEBIET § 6 ABS. 1-2 BauVVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 III ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTGRENZE (STATT BISHER II)
- 2.2 TG+UG+EG+OG HANGBAUWEISE: TG+UG+EG+OG (ALS STAFFELGESCHOSS)
- 2.3 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (STATT BISHER 0,3)
- 2.4 1,0 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (STATT BISHER 0,6)

## 3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- 3.1 GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 6
- 3.2 GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
- 3.3 NEUE TG-ABFAHRT UND ZUGANG GEBÄUDE
- 3.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- 3.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.6 NEU ZU PFLANZENDE GEHÖLZE
- 3.7 NEU ZU PFLANZENDE BÄUME, 2 WUCHSORDNUNG
- 3.8 BEST. KOMMUNALER SCHMUTZWASSERKANAL MIT JEWEILS 2,50 m SICHERHEITSABSTAND (VERWURZELUNGSGEFAHR)
- 3.9 BEST. KOMMUNALER OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT JEWEILS 2,50 m SICHERHEITSABSTAND (VERWURZELUNGSGEFAHR)
- 3.10 WWT 100 PC BEST. KOMMUNALE TRINKWASSERLEITUNG
- 3.11 BEST. STROMLEITUNGEN (BAYERNWERK)

## 0.6.1 HEIMISCHE GEHÖLZE ALS KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

FLANZQUALITÄT: v. STR. 5 TRIEBE, HÖHE 60-100 cm  
3REIHIGE ANORDNUNG 6,0 m BREIT

- KORNELKIRSCH
- HASELNUSS
- SCHLEHE
- GEHEIME HECKENROSE
- SCHWARZER HOLUNDER
- GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL

## 0.6.2 HEIMISCHE BÄUME II. ORDNUNG

PLANZQUALITÄT MINDESTENS: HEISTER 125 - 200 cm.

- VOGELKIRSCH
- WILDBIRNE
- OBSTBÄUME

## 0.6.3 PFLEGE DER GEHÖLZE UND BÄUME

Die PFLEGE DER BEPFLANZUNG IST ZU GEWÄHRLEISTEN. FÜR DIE UMSETZUNG UND DAUERHAFT PFLEGE DER AUSGLEICHFLÄCHEN IST DER EIGENTUMER VERANTWORTLICH.

### MASSNAHMEN DER PFLEGE:

- VOLLSTÄNDIGER VERZICHT AUF DÜNGUNG UND PFLANZENSCHUTZMITTEL
- ANPFLANZUNG UND ENTWICKLUNG VON FREIWACHSENDEN GEHÖLZEN AUSSCHLIESSLICH AUS EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN.
- BEI AUSGEWACHSENEN STRAUCHGRUPPEN SIND ALLE ALTE BIS ZEHN JAHRE 20-40 % DER GEHÖLZE ABSCHNITTSMASSE AUF STOCK ZU SETZEN.
- SCHNITT MÖGLICHT AN FROSTFREIEN TAGEN IM SPÄTEN WINTERJAHR.

Die AUSGLEICHSPFLANZUNGEN SIND SPÄTESTENS IN DER AUF DIE AUFNAHME DER NUTZUNG DES VORHABENS ZU GLEICHEN VEGETATIONSZEITEN DURCHFÜHREN, FORTLAUFEND ZU PFLEGEN, GGF. BEI AUSBLEIBEN ZU ERSETZEN UND AUF DAUER ZU ERHALTEN.

## 0.6.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

FÜR DAS BAUVORHABEN IST IM RAHMEN DER BAUEINGABE EIN GESONDERTER FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN VORZULEGEN, DER GEMÄß § 1 ABS. 5 BauVorV MIT DEM JEWEILIGEN BAUANTRAG EINZUREICHEN IST. DARZUSTELLEN SIND DIE VORGESEHENEN NUTZUNGEN DER NICHT BEBAUTEN FLÄCHEN UND DER BEGRÜNNUNG MIT STANDORT, ART UND PFLANZQUALITÄT DER GEPLANTEN GEHÖLZE. LEDIGLICH 40 % DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN DÜRFEN VERSIEGELT WERDEN. EIN ENTSPRECHENDER NACHWEIS BEIM FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN IST ZU ERBRINGEN.

## 0.7 ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES ALS TEXTLICHE FESTSETZUNG

**Die EIGENTLICHE KOMPENSATIONSBERECHNUNG IST IM UMWELTBERICHT ZU DECKBLATT 6 DARGELEGT.**  
GEFORDERTER AUSGLEICHSBEDARF 120,96 m²  
AUSGLEICHSMASSNAHME 125,00 m²  
AUFWERTUNG ALS GEHÖLZSTRUKTUR 125,00 m²

## 0.8 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

a) DAS OBERGESCHOSS IST AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN IN HOLZBAUWEISE ZU ERRICHTEN, MIT SICHTBARER HOLZ-STRUKTUR AUSSEN.

b) EIN GRZ-/GFZ-NACHWEIS IST BEI DER BAUEINGABE MIT BEIZULEGEN. ES WIRD FESTGEGESATZT, DASS DIE FÜR DIE BERECHNUNG DER GRZ UND GFZ MASSGEBLICHE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IM SINNE VON § 19 ABS. 3 BauVVO DIE TATSÄCHLICHE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST.

c) EIN GELÄNDESCHNITT MIT EINTRAGUNG DES GEBÄUDES IST BEI DER BAUEINGABE MIT BEIZULEGEN.

d) UNGEACHTET DER FESTGEGESetzten BAUGRENZEN UND WANDHÖHEN SIND DIE NORMALEN ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BayBO EINZUHALTEN, ES WERDEN KEINE ABWEICHUNGEN DER ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 8 ABS. 5 SATZ 3 BayBO FESTGEGESATZT.

## 0.9 OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

WEGEN DER STARK-NIEDERSCHLÄGE MIT EXTREMEN REGENINTENSITÄTEN MUSS JEDEM BAUWERBER GEGEN OBERFLÄCHENWASSER EIGENVERANTWORTLICH ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK ERGRIFFEN. DIESE SIND: ENTSPRECHENDE HÖHENLAGE DES GEBÄUDES, SCHUTZ BEI KELLERSCHÄFTEN, SCHUTZ BEI ALLEN AUSSENTOREN UND ÄHNLICHES.

## 0.10 SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER AUS STRASSE

WEGEN DER FEHLENDEN STRASSENENTWÄSSERUNG IST DER STRASSENBAULASTRÄGER WEGEN STRASSEN-OBERFLÄCHENWASSER VERANTWORTLICH UND MUSS ENTSPRECHENDE VORSORGE (OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN) NACH DEM STAND DER TECHNIK ERGRIFFEN.

# HINWEISE

### 1) BODENFUND

BODENDEKMÄLER, DIE BEI BAUMASSNAHMEN ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER GEGENSTÄNDLICHEN MELDEPFLICHT GEMÄSS ART. 8 DSchG UND SIND UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALPFLICHTBEZUGEN. ZUR ANZEIGE VERPFLICHTET SICH AUCH DER EIGENTÜMER UND DER BESITZER DES GRUNDSTÜCKES, 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 FUND GEFÜHRT HABEN, AUFGRUND EINES ARBEITSVERHÄLTNISSES TEIL, SO WIRD ER DURCH ANZEIGEN AN DEN UNTERNEHMEN ODER DEN LEITER ER ARBEITEN BEFREIT."

ART. 8 ABS. 1 DSchG: "WER BODENDEKMÄLER AUFFINDET, IST VERPFLICHTET, DIES UNVERZÜGLICH DER UNTEREN DENKMALPFLICHTBEHÖRDE ODER DEM LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE ANZUGEIGEN. ZUR ANZEIGE VERPFLICHTET SICH AUCH DER EIGENTÜMER UND DER BESITZER DES GRUNDSTÜCKES, 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 FUND GEFÜHRT HABEN, AUFGRUND EINES ARBEITSVERHÄLTNISSES TEIL, SO WIRD ER DURCH ANZEIGEN AN DEN UNTERNEHMEN ODER DEN LEITER ER 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 DENKMALBEHÖRDE DIE GEGENSTÄNDE VORHER FREIGIBT ODER DIE FORTSETZUNG DER ARBEITEN GESTATTET."

### 1) TELEKOMMUNIKATION

Die VORHANDENEN ANLAGEN REICHEN EVENTUELL NICHT AUS. ES WIRD DARAUFGINGEWIESEN, DASS STRASSEN EVENTUELL WIEDER AUFGEBOHREN WERDEN MÜSSEN. EINE RECHTZEITIGE KOORDINIERUNG IST ERFORDERLICH. VOR TIEFBAUARBEITEN IST EINE KOORDINATION MIT DER JEWEILIGEN TELEKOMMUNIKATION BEZÜGLICH TIEFBAUARBEITEN IN UNMITTLERER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS-ANLAGEN ZU MACHEN.

### 2) STROMVERSORGUNG

BEI AUSFÜHRUNG DER TIEFBAUARBEITEN MUSS BESONDERS AUF DIE STROMVERSORGUNGSKABEL GEACHTET WERDEN.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **05.02.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes, mittels Deckblatt Nr. 6, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **05.03.2024** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom **27.02.2024** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2024** bis **13.05.2024** beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.02.2024** wurde mit der Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2024** bis **13.05.2024** öffentlich ausgestellt.
4. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **17.06.2024** die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **27.02.2024** als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den **28. JUNI 2024**  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



Stadt Hauzenberg, den **28. JUNI 2024**  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am **07. JULI 2024**, 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.

Stadt Hauzenberg, den **05. JULI 2024**  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin



Stadt Hauzenberg, den **05. JULI 2024**  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 6 (PARZELLE 22, FLUR NR. 178/10)

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

(DIESE AUFLISTUNG FOLGT DER AUFLISTUNG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN VOM JUNI 1981)

## 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 0.3.1 HANGBAUWEISE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF DIE GEBÄUDETIEFE - TIEFGARAGE, UNTERGESCHOSS, ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS
- 0.3.2 DACHFORM: SATTELDACH, WALMDACH
- 0.3.3 DACHNEIGUNG: 16° - 30°
- 0.3.4 DACHGAUBEN ZULÄSSIG: MAX. 2 STÜCK PRO DACHSEITE ANSICHTSFLÄCHE PRO GAUBE MAX. 1,75 m²
- 0.3.5 WANDHÖHE: BERGSEITS: 7,00 m (STATT BISHER 4,50 m)  
TALSEITS: 8,60 m (STATT BISHER 8,00 m)  
BEI STAFFELGESCHOSS: SIEHE HÖHENENTWICKLUNG SCHNITT A-A

ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER BESTEHENDEN GELÄNDEBEREICH (URGELÄNDE) BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT, TRAUFRÄHIG GEMESSEN.

## 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

KEINE ÄNDERUNGEN

## 0.5 EINFRIEDRUNGEN

KEINE ÄNDERUNGEN

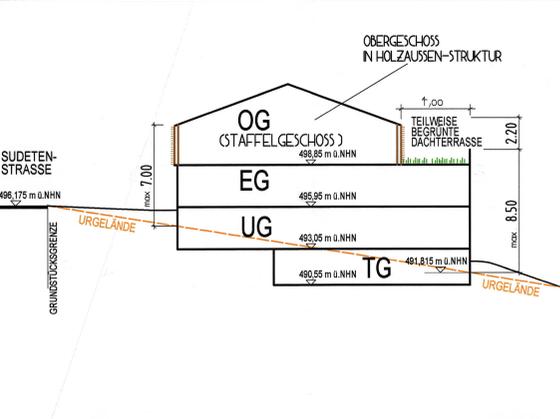
## 0.6 GRÜNORDNUNG

### VORBEMERKUNG:

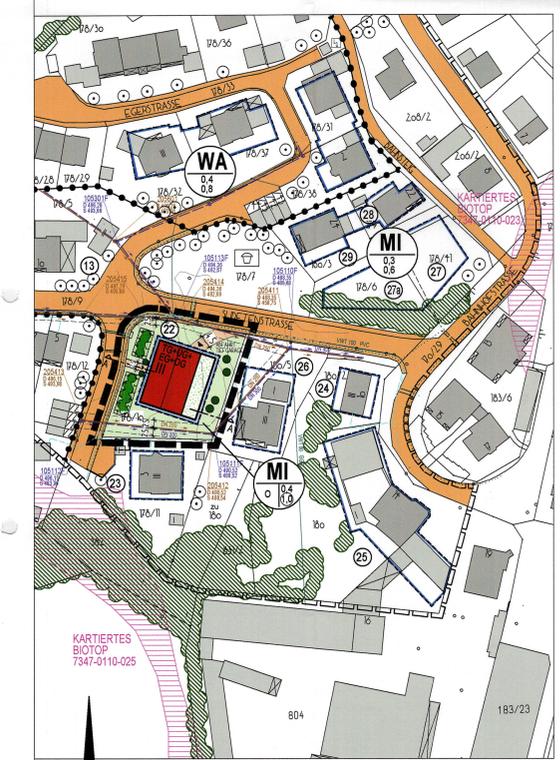
Die ARTENAUSWAHL RICHTET SICH ENTSPRECHEND DER ZUORDNUNG ZUR NATURRÄUMLICHEN EINHEIT (ABS) NACH GEHÖLZEN DES NATURRAUMS 19 "BAYERISCHES UND OBERPÄLZER WALD" BZW. GEHÖLZE AUS DEM VORKOMMENSBEREICH 3 "SÜD-OST-DEUTSCHER HÜGEL- UND BERGLAND". IN DER WEITEREN DIFFERENZIERUNG NACH LEBENSRAUMTYPEN SIND FOLGENDE GEHÖLZARTEN IN DEN FOLGENDEN PFLANZQUALITÄTEN ZU VERWENDEN, WOBEI AUTOCHTHONES PFLANZ- UND SAATGUT VORGESCHRIEBEN IST.

**HERSTELLEN UND DAUERHAFT PFLEGE SOWIE ERHALTUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

- BAUZEITENREGELUNG FÜR GEHÖLZSCHNITT: NUR IN DER ZEIT VOM 01. NOV. BIS 28. FEB. DES JEWEILIGEN JAHRES DÜRFEN GEHÖLZSCHNITTARBEITEN DURCHFÜHRT WERDEN.
- UMSETZUNG DER AUSGLEICHFLÄCHEN NACH FESTSTELLUNG DER BEZUGSFERTIGKEIT DES GEBÄUDES
- ANPFLANZUNGEN UND ENTWICKLUNGEN VON FREIWACHSENDEN GEHÖLZEN MÜSSEN AUSSCHLIESSLICH AUS AUTOCHTHONEN, STANDORTGERECHTEN LAUBHÖLZARTEN BESTEHEN



**SCHNITT A - A**  
M 1:200



**LAGEPLAN M 1:1000**

# BEBAUUNGSPLAN "SCHACHET-OST" DECKBLATT NR. 6

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BauGB  
STADT HAUZENBERG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



# ENDAUFSERTIGUNG

Stadt Hauzenberg  
Hauzenberg, den **05. JULI 2024**  
Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER  
Hauzenberg, den 18.06.2024

PLANERSTELLUNG	AS	27.02.2024
1. ÄNDERUNG		
2. ÄNDERUNG		
ENDAUFSERTIGUNG	AS	18.06.2024

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
91405 HAUZENBERG