



der Inhalt dieses Plans ist geistiges Eigentum von "koerber doeringer architekten".
 Die weiteren, baubau- und verfahrensmäßigen Rechte für den Entwurf und die damit verbundenen Ausführungsarbeiten, Details, Zeichnungen, Modelle und den Bauwerk selbst liegen bei "koerber doeringer architekten".
 Bei Änderungen sind alle Änderungen schriftlich zu bestätigen und zu unterschreiben. Änderungen sind im Original zu bestätigen.

Planliche Festsetzungen

- 1.1 Art der Baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. D. Fassung V. 23.01.1990, zu geändert 04.05.2017)
 Ausgeschlossen sind Tankstellen §8 (2) 3 BauNVO, Betriebsleihenwohnungen §8 (3) 1 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten nach §8 (3) 3 BauNVO, und Einzelhandelsbetriebe.
- 1.2 Maß der Baulichen Nutzung**
- G4 max. zul. Grundflächenzahl 0,4
 max. zul. Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 BayBO) ab Urgelände 7,0m
 II max. zul. Zahl der Vollgeschosse
- G1 max. zul. Grundflächenzahl 0,8
 max. zul. Geschosflächenzahl 1,3
 max. zul. Wandhöhe (Art. 6 Abs. 4 BayBO) über NN 498,0 m ü. NN
 III max. zul. Zahl der Vollgeschosse
- 1.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- G4 a offene Bauweise nach §22 Bau NVO
 G1 a abweichende Bauweise nach §22 Bau NVO
 Die Gebäudelänge darf abweichend mehr als 50m betragen. Die Abstandsflächen sind Art.6 BayBO einzuhalten.
- 1.4 Verkehrsfächen**
- Baugrenze
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverlauf
 Ein- und Ausfahrtbereich
 Ein- und Ausfahrten von der Staatsstraße 2320 sind abzustimmen mit der Dienststelle Straßenbau des Staatlichen Bauamts Passau
 Begrenzung Abstand Staatsstraße 2320 zu Behauung 10m
 Begrenzung Abstand Staatsstraße 2320 zu Beplanung 5m
- 1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Regen- und Schmutzwasserkanal
 In Bezeichnung im Plan
- 1.6 Grünflächen und Wasserflächen**
- Grünfläche, öffentlich
 Grünfläche, privat
 Regenrückhaltebecken
- 1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- bestehende Gehölze zu erhalten, mit Bezeichnung der Gehölzart und des Stammdurchm. bzw. der Höhe
 - geschlossene Gehölzpflanzung aus heimischen Sträuchern zu erhalten
 - vorhandener Einzelbaum, mit Bezeichnung der Gehölzart und des Stammdurchm. bzw. der Höhe
 - Einzelbaum zu pflanzen
 1. Wuchsstadium, nach Artenliste in den Textlichen Festsetzungen
 2. Wuchsstadium, nach Artenliste in den Textlichen Festsetzungen
 - Einzelbaum zu pflanzen
 1. Wuchsstadium, nach Artenliste in den Textlichen Festsetzungen
 2. Wuchsstadium, nach Artenliste in den Textlichen Festsetzungen
 - Straßenbaum, vorgeschriebene Gehölzart zur Wahrung eines einheitlichen, identifikationsstiftenden Charakters Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Reptilien-Steinwall
- 1.8 Sonstige Planzeichen**
- Einzelbaum zu entfernen, mit Bezeichnung der Gehölzart und des Stammdurchm. bzw. der Höhe
 - Umgrenzung von Flächen Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Zul. Dachformen: Flachdach, Satteldach
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - geplante Erweiterung Geltungsbereich
 - Aufschüttungsfläche mit Böschung
 - Sichtdreieck
- 1.9 Hinweise**
- Höhenlinie
 - Best. Gebäude mit Hausnummer
 - Geplanter Baukörper
 - Flurstücksnummer
 - Best. Flurstücksgrenze
 - Gepl. Flurstücksgrenze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

- A. Bauliche Nutzung**
- 1. Tiefgaragen sind nicht zulässig.**
 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den für Stellplätze gekennzeichneten Flächen zulässig.
 Sie sind auf das Hauptgebäude bezüglich Material, Fassadengestaltung und Dachausbildung abzustimmen.
- 2. Nebenanlagen**
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- B. Bauweise, überbaute, nicht überbaute Grundstücksflächen**
- 1. Im Bereich der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50m Gebäudelänge zulässig.**
 2. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- C. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 BayBO)**
 Es gelten folgende Festsetzungen II Bezeichnung auf den Teilflächen G1 bzw. G4:
- 1.1 (G1) Die Fußbodenebene FOK des Erdgeschosses der geplanten Gebäude ist auf 482,00 m ü. NN zu beziehen, ausgenommen Nebengebäude, Garagen und Carports.**
- 1.2 Dachausbildung**
 (G1 und G4) Als Dachausbildung sind Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° - 5° zulässig.
 Die Bedachung ist als Faltendach, mit Bekiesung oder mit Dachbegrünung zulässig. Dachflächen auf Dächern über Erdgeschöß müssen begrünt werden, ausgenommen Nebengebäude, Garagen und Carports.
 (G4) Außerdem zugelassen sind hier Satteldächer mit einer Neigung bis 40° mit Ziegeldach oder Dachpfannen.
 (G1 und G4) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen des Hauptgebäudes - auch aufgeständert - zulässig.
- 1.3 Werbeanlagen (G1 und G4)**
 Werbeanlagen an Fassaden müssen sich nach Maßstab, Anbringungsart, Werkstoff und Farbe in die Gesamtarchitektur des jeweiligen Gebäudes einfügen.
 Sie müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes bleiben. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung und selbstleuchtende Werbeanlagen. Frei stehende Werbeanlagen, Pylone sind nicht zulässig.
- 2. Aussenanlagen**
- 2.1 Stützmauern**
 Unmittelbar an das Hauptgebäude (G1) anschließende Stützmauern sind in ihrem Verlauf auch außerhalb der Baugrenzen zulässig bis zu einer Höhe von 3,50m oder Fußbodenebene FOK = 482,00 m ü. NN. Sie dürfen bis auf 1,0 m an die geplante Grundstücksgrenze herangeführt werden. Die Höhe darf an der Grundstücksgrenze maximal 1,0m über Urgelände betragen.
 Übrige Stützmauern (G1 und G4) sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Sie müssen einen Abstand zur geplanten Grundstücksgrenze von mindestens 2,0 m haben und sind nach Möglichkeit einzuzünnen.
- 2.2 Böschungen und Auffüllungen**
 Unmittelbar an das Hauptgebäude (G1) anschließende Böschungen im Zusammenhang mit den Stützmauern dürfen mit ihrer Oberkante am Gebäude bis auf 485,5 m ü. NN geführt werden. Sie dürfen nicht steiler geneigt sein als 1 : 1,5 und sind weich zu modellieren. Das geplante Gelände muss an der geplanten Grundstücksgrenze an das Urgelände anschließen.
 Geländeprofil laut "Schemaschnitt".
 (G1 und G4) Im übrigen sind Geländeabstufungen bis zu einer Höhe von max 2m zulässig. Sie dürfen nicht steiler geneigt sein als 1 : 1,5 und sind weich zu modellieren. Das geplante Gelände muss an der geplanten Grundstücksgrenze an das Urgelände anschließen.
- 2.3 Einfriedung (Teilfläche G1 und G4)**
 Zulässig sind Metall- und Maschendrahtzaune in einer Höhe bis 2,0 m.
 Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
 Durchlaufende Zaunsysteme sind zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere unzulässig. Bodenabstand der Zaunleiste min 10 cm.
 Hecken sind zulässig in freistehender oder geschnittener Form, nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen.
- 3. Entwässerung (Teilfläche G1 und G4)**
 Die Entwässerung des Geländes erfolgt im Trennsystem.
 Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Wasserkanal entlang der Brückenstraße geleitet.
 Eine Einleitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen städtischen Kanal hat gedrosselt mit maximal 100l/s zu erfolgen. Dazu ist ein Regenrückhaltebecken mit 100m³ Rückhaltevolumen zu errichten. Von dort führt der geplante Regenwasserkanal nach Osten über die Stadtparkfläche zum vorhandenen Regenwasserkanal nördlich der Brückenstraße.
 Die Entwässerungsplanung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der zuständigen Dienststelle der Stadt Hauzenberg zu regeln.
 Gegen Hang - Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik zu tragen.
- D. Anforderungen an den Lärmschutz**
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche, die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691, weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.
 Durch die verminderten zulässigen Werte zu Nachtzeiten ergibt sich eine zeitliche Einschränkung z. B. der Stellplatznutzung auf dem Gelände.
- Für das jeweilige Bauvorhaben ist dazu der Nachweis im Genehmigungsverfahren zu führen. Der genannte Schallechnische Bereich der Fa Geoplan umfasst das Gelände des Bahnhofsgeländes. Für die öffentlichen Parkplätze muss bei Bedarf ein gesonderter Nachweis erbracht werden.
- | Richtung: | Sektor A | | Sektor B | | Sektor C | |
|-----------|----------|-------|----------|-------|----------|-------|
| | Tag | Nacht | Tag | Nacht | Tag | Nacht |
| G 1 | 60 | 45 | 65 | 50 | 59 | 44 |
| G 2 | 58 | 40 | 65 | 50 | 58 | 42 |
| G 3 | 61 | 47 | 65 | 50 | 60 | 45 |
| G 4 | 58 | 40 | 65 | 50 | 58 | 42 |
- Bezugspunkt Richtungssektoren: x: 4620129.5; y: 5391080.7 (Gauß-Krüger-Koordinaten)
 Die Richtungssektoren sind im Plan dargestellt.
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).
 Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die in der Anlage 2 Schallechnische Bericht Seiten 12 und 13 als "Emissionsbezugsfläche" dargestellte Fläche.
 Die den schallechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Hauzenberg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.
 Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen.
- Baulicher Schallschutz**
 Im gesamten Gebiet sind bei Bauteilen von Büroräumen und anderen Aufenthaltsräumen Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung dieser Bauteile gem. DIN 4109 zu beachten.
 Der Schallechnische Bericht Nr. S1611087 rev 2 Stand 29.03.2018 der Geoplan GmbH ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Bahnhofsgelände I". Die daraus ersichtlichen Forderungen sind einzuhalten.

E. Bedingungen und Auflagen der Straßenbauverwaltung

- Folgende mindest Abstände zum nächstgelegenen Fahrbahnrand der St 2320 sind einzuhalten:
- | Abstände innerhalb Ortsdurchfahrten | |
|--|-----|
| bis zu Gebäuden | 10m |
| Anweiserhäuser lamarkcii | 10m |
| bis zu Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen | 10m |
| Corylus avellana | 10m |
| bis zu Stell- und Parkplätzen | 5m |
| bis zu Einzulzungen | 5m |
| während der Bauphase: bis zu Lagerplätzen | 5m |
| und Baustelleneinrichtungen | 5m |
| bis zu Bäumen | 5m |
| bis zu Sträuclern mit Stammdurchmesser < 0,1m | 5m |
- Auffüllungen und Abgrabungen über das bestehende Urgelände hinaus, sind in einem Bereich bis 10m bezogen auf den Fahrbahnrand der St2320 im Vorfeld abzustimmen auf deren Genehmigungsfähigkeit.
 Grundsätzlich sind dabei die Sichtaspekte der Straße sowie der benachbarten Einmündungen bzw. Zufahrten zu berücksichtigen.
 Bei Abgrabungen in Verbindung mit den notwendigen Abstufzueinbauten
- Sichtfelder sind dauerhaft, auch während der Bauzeit, beiderseits mit min 3m/70m freizuhalten.
- F. Hinweise:**
- 1. Anforderungen an den Bodenschutz**
 Es wurden auf dem Bahnhofsgelände stichprobenartig Untersuchungen des Bodens auf Schadstoffbelastung vorgenommen. Eine flächenmäßige Abgrenzung von Belastungsschwerpunkten ist noch nicht erfolgt.
 Die Belastungen sind lt. Gutachten auf die künstliche Auffüllung begrenzt, der unter der Auffüllung anstehende Boden ist nicht belastet.
 Die Aushubarbeiten müssen unter fachlicher Begleitung erfolgen.
 Die gesetzlichen Regelungen sind zu beachten.
 Auf die Beachtung der Richtlinien nach Länderarbeitsgemeinschaft Abfall LAGA und dem BodSchG wird hingewiesen.
 Folgende Gutachten sind zu beachten:
 Sakosta Euro Consult GmbH vom 16. 11. 1999 und 22.05.2000.
 Büro für Umweltfragen GmbH vom 21.06.2007 und Interpretation und Kurzfassung von Dr. Schilling Büro für Geotechnik vom 10.06.2008.
 Die Interpretation und Kurzfassung von Dr. Schilling Büro für Geotechnik liegt dem Bebauungsplan bei, die weiteren Gutachten der Fas Sakosta GmbH und Büro für Umweltfragen GmbH sowie bei der Stadt Hauzenberg eingesehen werden.
- 2. Denkmalschutz**
 Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gem. Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.
 Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich das Baudenkmal Bahnhofstraße 18, Denkmal Nr. D - 275 126 - 65.
 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist eine Erlaubnis nach Art 6 BayDSchG einzuholen.
- G. Grünordnung**
- Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)
- 1. Grüngliederung der Baulflächen**
 mindestens 20 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Gehölzflächen ohne jede Versiegelung oder weitere Versauerung anzulegen. Durch Planzeichen festgesetzte Grün- bzw. Gehölzflächen sind darauf anzurechnen.
- 2. Je 300 m² Freifläche ist mindestens zu pflanzen:**
- 1 großkroniger Laubbaum (1. Wuchsstadium)
 - 2 kleinkronige Laubbäume (2. Wuchsstadium) nach Artenliste in den textlichen Festsetzungen
- Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume können auf die geforderte Anzahl angerechnet werden
- 3. Dachbegrünung**
 Dachflächen auf Dächern über Erdgeschöß müssen begrünt werden. Ausgenommen davon sind Nebengebäude.
 Sie sind mit geeignetem Substrat auszubilden und so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.
 Substratsaufgabe: 6-8 cm Extensiv-Substrat
 Pflanzenarten: heimische Gräser, Wildkräuter und Stauden
 Entwicklungsziel: extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung nach FF-L Richtlinie Entwicklungszeitraum: 3-5 Jahre
 Pflegemaßnahmen: Gehölzaufwuchs und Fremd-Vegetation entfernen
- 4. Begrünung von Stellplätzen**
 Oberirdische Stellplatzanlagen sind einzuzünnen und mit Bäumen zu gliedern; mindestens je 6 Stellplätze für PKW ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum 1. oder 2. Wuchsstadium zu pflanzen.
 Arten nach Liste in den Textlichen Festsetzungen
 Pflanzqualität mind. Hochstamm, Stammumfang (StU) 18-20 cm
 Die Bäume können auf die nach 2. geforderte Anzahl angerechnet werden.
- 5. Pflanzungen im Einmündungsbereich von Straßen sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen. Bäume sind entsprechend aufzuzünnen. Sträucler dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Befestigung der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des jeweiligen Straßenbausträgers. Die Befestigung darf nicht ins Lichtprofil der Straße ragen. Auf die Straßeneinwässerung ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.**
- 6. Artenauswahl für Neupflanzungen, Pflanzpflicht:**
 Neupflanzungen sind standort- und funktionsgerecht vorzunehmen; dabei soll nach Möglichkeit autochthones Pflanzmaterial verwendet werden.
 Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommungsgebiet 3 Südost, deutsches Hügel- und Bergland oder Voralpengebiet 6.1 Alpenvorland. Nach Möglichkeit sind Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge oder dem Molassehügelland zu nutzen.
- Pflanzlisten**
- 6.1 Grosskronige Laubbäume**
 Pflanzqualität mindestens: Bäume 1. Wuchsstadium Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. ob/mB Stammumfang 16-18 oder 18-20 cm
- Arten:
 Acer platanoides Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus Bergahorn
 Betula pendula Sandbirke
 Fagus sylvatica Rotbuche
 Fraxinus excelsior Esche
 Quercus robur Stiel-Eiche
 Quercus petraea Trauben-Eiche
 Tilia cordata Winterlinde
 Ulmus minor Feldulme
- 6.2 Kleinkronige Laubbäume**
 Pflanzqualität: Bäume 2. Wuchsstadium Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. ob/mB Stammumfang 14-16 cm
- Arten:
 Acer campestre Feldahorn
 Carpinus betulus Harleibuche
 Malus domestica Wildapfel
 Prunus avium Vogelweissdorn
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Obstbaum-Hochstämme in Sorten

- 6.3 Strauchgehölzpflanzungen**
 Pflanzqualität: v. Str. 5 Triebe, HO 60-100 cm maximal 1,50 m, in versetzter Anordnung
- Arten:
 Anemone nemorosa Felsenblume
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuß
 Crataegus monogyna Weissdorn
 Euonymus europaeus Pfaffenblume
 Lonicera xylosteum Heckenkirchne
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundrose
 Salix spec. Weide in Arten
 Sambucus nigra / racemosa Hollunder
 Viburnum lantana / opulus Wilder / Gemeiner Schneeball
- 6.4 Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodendeckende Befestigungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben**
 Pflanzqualität: v. Str/Tb/Co je nach Art nach Art
- Arten z.B.:
 Forsythia spec. Goldglockchen
 Philadelphus virginalis Pflefenstrauch
 Kolkwitzia spec. Kolkwitzie spec.
 Lonicera spec. Heckenkirchne
 Potentilla spec. Fünffingerringel
 Rosa spec. Rosen/Bodendeckersorten in Arten und Sorten
 Spiraea spec. Spierstrauch
 und andere Arten von bodendeckenden Gehölze
- 7. Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach Nr. 6.1 bis 6.4 freigestellt, soweit nicht durch planliche Festsetzungen eine Art festgelegt ist.**
 Die Bestimmungen sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.
 Cedrus atlantica Glauca Blaue Atlas-Zeder
 Fagus sylvatica pendula Hängebuche
 Picea pungens Blaueichte
 Picea omorika Serbische Fichte
- 8. Bei Befestigungen sind die Bestimmungen der DIN 18 916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarten sowie die DIN 18 917 Rasen- und Saatenarten zu beachten**
- 9. Pflege der Pflanzung**
 Die festgesetzte Pflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.
 Ausgefällene Bäume und Sträucler sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode arten- und qualitätsgleich nachzupflanzen.
- 10. Schutz des Oberbodens:**
 bei Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenlager sind flächig mit einer Decklage zu versehen.
 Die Bestimmungen der DIN 18 915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten sind zu beachten
- 11. Baumscheiben in befestigten Flächen müssen einen Mindestdurchmesser von 2,00 m aufweisen; sie sind mit Rasenpflaster, Rasen oder Befestigung zu versehen.**
- 12. Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstände bei übergeordneten Straßen, bei Freileitungen, Erdkabeln, Entwässerungsleitungen**
 Baumstandorte sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern, z.B. Telekom, abzustimmen
- 13. Verkehrsflächen**
 13.1 Stellplätze
 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen, sofern nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (z.B. Wasserschutz).
 Zulässige Beläge sind: wassergeräuherte Decken, Betonpflaster mit Rassenfuge oder Splittfuge, Natursteinpflaster mit Rassen- oder Splittfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen.
- Bei Wegen, Zufahrten, Terrassen soll die Bodenversiegelung -soweit dies möglich ist- auf das notwendige Maß beschränkt werden
- 14. Freiflächengestaltungsplan**
 Jeder Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der aus den genehmigten Festsetzungen entwickelt wurde. Der Freiflächengestaltungsplan ist Teil der Genehmigungsplanung.
 Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über: das Maß der Versiegelung, Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen, Art der Flächenbefestigung, Lage und Umfang der begrünter Flächen, Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze, Ausmass und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen.
- 15. Artenschutz, Schutz von Vegetationsbeständen**
 15.1 Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, vom 1. März bis 30. September zulässig (Fall- und Rodungsverbot nach §39 Abs 5 S1 Nr. 2 BNatSchG).
- 15.2 Zu erhaltender Baum- und sonstiger Vegetationsbestand ist vor Beginn von Bauarbeiten durch geeignete Baumaßnahmen zu schützen.**
 Vorhandener Gehölzbestand auf Grün- und Freiflächen soll, auch wenn der Bebauungs- und Grünordnungsplan dazu keine Festsetzungen enthält, erhalten werden.
 DIN 18 920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist zu beachten.
- 15.3 Massnahmen zur Konfliktvermeidung bzw. zur "Wiedergutmachung" eines potenziell entstehenden artenschutzrechtlichen Schadens.**
 Folgende Vorkehrungen sind an Stelle der Verpflichtung zur Kompensation ersatzweise zu treffen, um Gefährdungen (geschützte) Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu vermindern. Die Maßnahmen betreffen Fledermäuse, Vögel und Reptilien:
- 3 St. Fledermaushöhlen (universell)
 - 3 St. Fledermaus-Universalhöhle, Typ 1FF (Flachkasten)
 - Die Fledermaushöhlen sind an starken Bäumen mit freiem Anflug im Bereich des weiträumigen, östlich angrenzenden „Bürgerparks“ aufzuhängen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 - 3 St. Kleiner Vogelbrutkasten mit Marderschutz, Typ 1B3 St.Vogelbrutkasten, Nisthöhle Typ 2M
 - 3 St. Stänenhöhle Typ 3S
 - Die Vogelnistkästen sind an geeigneten Stellen im benachbarten „Bürgerpark“ aufzuhängen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Reptilien**
 Als Lebensraumangebot für Reptilien sind im Schutz eines bestehenden Gebälchs und in Anlehnung daran für Reptilien geeignete Strukturen aus Kies- und Sandstein, Felsbrocken und Tothholzlelementen einzubringen. Die Größe beträgt lt. Plandarstellung ca 6 x 2 m, Höhe ca 1 m, davon zur Hälfte im Boden
- 16. Das geplante Regenrückhaltebecken ist im Rahmen der geländebedingten Möglichkeiten naturnah zu gestalten (Flachwassersysteme, Verdunstungszone, Uferbefestigung)**

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 03.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.05.2018 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)
- Von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie einer frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in Anwendung des § 13a Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2018 bis 11.05.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a, § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.04.2018 bis 11.05.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2018 bis 06.12.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 13a, § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2018 bis 30.11.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 18.02.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.10.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den **2.5. Feb. 2019**
Juliane Schuch
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

Stadt Hauzenberg, den **2.5. Feb. 2019**
Juliane Schuch
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

Stadt Hauzenberg, den **0.5. März 2019**
Juliane Schuch
 Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFSGELÄNDE I"

STADT HAUZENBERG
 LANDKREIS PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Aufsteller:
 Stadt Hauzenberg
 Marktplatz 10
 94051 Hauzenberg

ENTWURF 05.03.2019
 Lageplan m/1000

Planung
 koerber doeringer architekten
 Messestraße 6, 94036 Passau

koerber doeringer architekten
 koerber doeringer architekten
 architekturpartner
 messestraße 6
 d-94036 passau
 t +49 (0)851 - 989000-400
 f +49 (0)851 - 989000-430
 info@koerber-doeringer.com
 www.koerber-doeringer.com