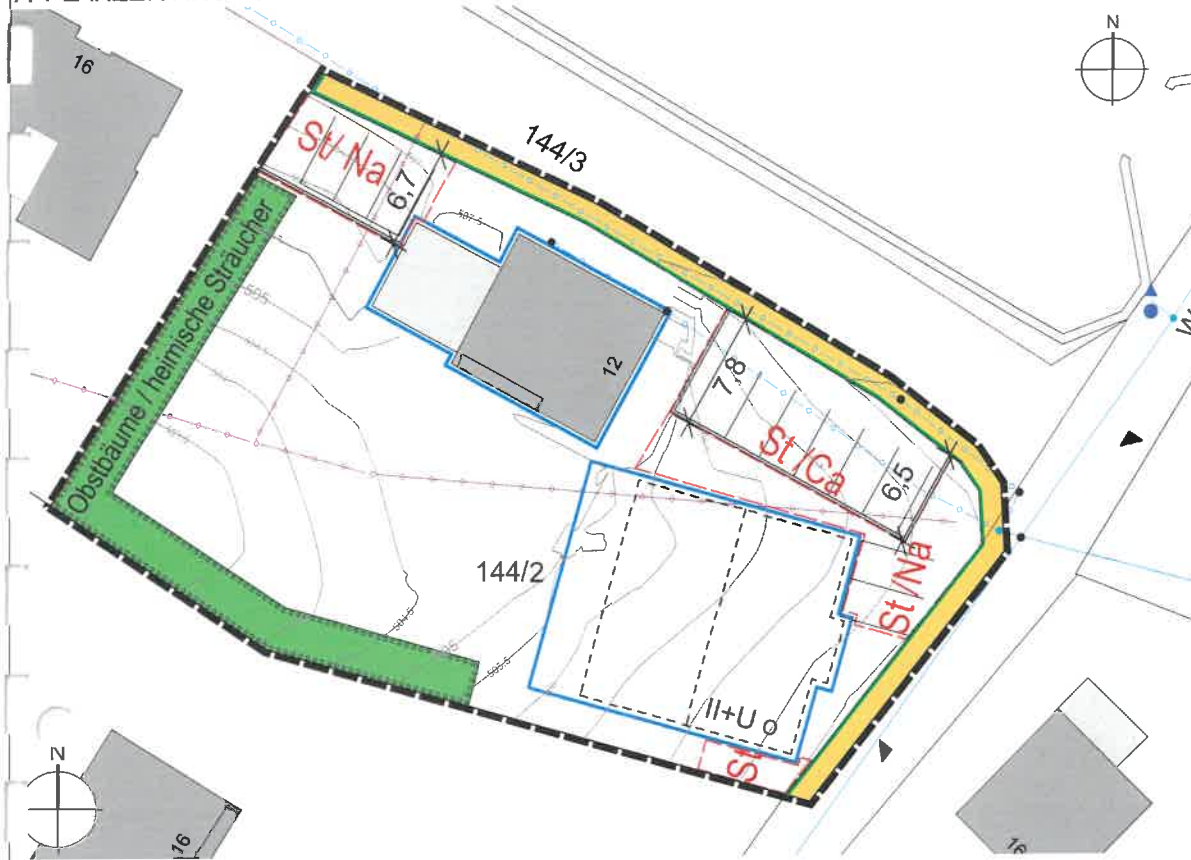


A PLANZEICHNUNG RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH M 1:500



Für den Geltungsbereich der 8. Änderung werden folgende Festsetzungen getroffen. Die 8. Änderung überplant den Bebauungsplan "Bergäcker, Kirche, Friedhof" und dessen Änderungen und ersetzt diesen im Geltungsbereich der 8. Änderung vollständig.

B ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|----------|---|
| 1 | Flächennutzung, Bauweise |
| WA | 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO |
| | 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| | 1.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GA = Garagen CA= Carport Na= Nebenanlagen |
| o | 1.4 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| II+U | 1.5 Zulässig 2 Vollgeschoße und ein Untergeschoß unter der Vollgeschoßgrenze |
| | 1.6 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie |
| 2 | Sonstige Planzeichen |
| | 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| 3 | Maßnahmen für Natur und Landschaft |
| | 3.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Obstbäume/ heimische Sträucher |

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|----------|--|
| z.B. 3,5 | 1. Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung |
| 243/1 | 2. Flurstücksgrenze mit Flurnummer |
| | 3. Bestandsgebäude/ Nebengebäude |
| | 4. öffentlicher Mischwasserkanal bestehend |
| | 5. Frischwasserleitung |
| | 6. Bebauungsvorschlag |
| | 7. Stellplatzvorschlag mit Stützmauer |

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- | | |
|-----------|--|
| 1 | Bauliche Nutzung |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO ; Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung:
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO): GRZ 0,4.
1.2.2 Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO: GFZ 0,7 |
| 1.3 | Stellplätze, Nebenanlagen:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ,sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzungen nach Planzeichen 1.3 sowie innerhalb der Baugrenzen nach Planzeichen 1.2 zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. |
| 1.4 | Höhe baulicher Anlagen:
Es sind maximal 2 Vollgeschoße und ein Untergeschoß unter der Vollgeschoßgrenze zulässig. Die maximal zugelassige traufseitige Wandhöhe beträgt bergseits 7 m und talseits 9,0 m über der Höhenlage der Oberkante des bestehenden Geländes.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. |
| 1.5 | Abstandsflächen:
Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Abweichende Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind nicht zugelassen. |
| 1.6 | Dachgestaltung:
Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10°- 15 ° und Pultdächer zulässig.Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. |
| 1.7 | Geländeveränderungen, Stützmauern:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,5m Höhe zulässig; sie müssen über die Grundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1:2,5 zur Angleichung ans natürliche Gelände auszuführen. Oberboden ist zu schützen und separat zu lagern. Stützmauern sind in Flächen nach 1.3 bis 1,5 m Höhe, am übrigen Grundstück bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. |
| 1.8 | Erschließung
Die Versorgung mit Frischwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.
Das Schmutzwasser ist an das städtische Kanalnetz im Bereich des Watzlikweges anzuschließen. Die Abfallentsorgung wird wie bisher schon durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald über die öffentliche Straße erfolgen.Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen erschlossen. |
| 1.9 | Oberflächenwasser:
Oberflächenwasser ist, soweit es nicht verdunsten oder auf bepflanzten Freiflächen versickern kann, in geeigneten Behältern/Zisternen mit einer Mindestgröße von 4m3 zu sammeln. Es kann, sofern der Sickertest keine Sickermöglichkeit aufzeigt, nur gedrosselt mit 2,5 l/s in den bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen. |
| 1.10 | Brandschutz
Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten. Es ist ein Löschwasserstrom von 48 m3 je Stunde über eine Dauer von zwei Stunden für den Grundschutz ist erforderlich, dies kann aus dem Leitungsnetz der Stadt Hauzenberg erbracht werden. |
| 2. | Maßnahmen für Natur und Landschaft |
| 2.1 | In Flächen nach Planzeichen 3.1 ist eine 2-reihige Baum- Strauch-Hecke mit gebietseigenen Obstbäumen und Sträuchern zur Randeingrünung anzulegen. Baumanteil 10%. Vorkommensgebiet 3 " Süddeutsches Hügel- und Bergland". Art. 47 und Art. 48 der AGBGB sind einzuhalten.
Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen: Pflanzgrößen: Bäume H 3xv 16/18; Sträucher vStr 3 Tr, 60-100
Festgesetzte Baumpflanzungen nach Planzeichen 3.1 sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung im jeweiligen Abschnitt beziehungsweise des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl siehe Begründung unter Punkt 3.5. |
| 2.2 | Zaunanlagen müssen eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einhalten und ohne durchlaufenden Sockel errichtet werden. Beläge sind wasserdurchlässig zu gestalten. |

PRÄAMBEL

Die Stadt Hauzenberg erlässt aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO), der 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 07.07.2025 die Änderung des Bebauungsplanes Bergäcker, Kirche ,Friedhof mittels der 8. Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 07.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2025 bis zum 14.11.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.10. 2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2025 bis zum 14.11.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.01.2026 den Bebauungsplan gem.§10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.11. 2025 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 01. FEB. 2026

Gudrun Donaubaier (Erste Bürgermeisterin)

Ausgefertigt Hauzenberg, den 01. FEB. 2026

Gudrun Donaubaier (Erste Bürgermeisterin)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03. MRZ. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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.

Hauzenberg, den 05. MRZ. 2026

Gudrun Donaubaier (Erste Bürgermeisterin)



17.11.2025

Satzungsfassung

Bebauungsplan
"Bergäcker, Kirche, Friedhof"
8. Änderung Stadt Hauzenberg

schmidarchitekten

Planverfasser:

Eveline Schmid
Stadtplanerin/
Landschaftsarchitektin