

Stadt Hauzenberg



Bebauungsplan „Bergäcker-Kirche -Friedhof“

8. Änderung

BEGRÜNDUNG

Satzungsfassung: 17.11.2025

Übersichtslageplan (ohne Maßstab)



Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung	3
2 Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Nutzungen	4
2.3 Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan	5
2.4 Kennzahlen der Planung	6
3 Städtebauliche Festsetzungen	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung	6
3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Abstandsflächen	6
3.4 Verkehrsflächen / Stellplätze	6
3.5 Grünordnung	6
4 Erschließung	7
4.1 Verkehrserschließung, Verkehrsanbindung	7
4.2 Versorgung	7
4.3 Kanal, Entwässerung	7
4.4 Brandschutz	7
4.5 Abfallentsorgung	8
4.6 Telekommunikation	8
5 Umweltschutz	8
5.1 Klimaschutz, Klimaanpassung	8
5.2 Altlasten und Kampfmittel	8
5.3 Immissionsschutz	8
6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	8
6.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	8
6.2 Schutzgut Boden	9
6.3 Schutzgut Wasser	9
6.4 Schutzgut Luft und Klima	9
6.5 Schutzgut Landschaft	9
 Abbildungen:	
Abbildung 1 Urplan Bergäcker, Kirche, Friedhof	4
Abbildung 2 Luftbild	4
Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan	5

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Stadt Hauzenberg. Im Norden befindet sich der Friedhof der Stadt Hauzenberg, ansonsten liegt das Grundstück in einem besiedelten Gebiet mit überwiegender Wohnbebauung.

Das verfahrensgegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Bergäcker, Kirche und Friedhof“ der seit 1972 in Kraft ist. Bisher wurden 5 rechtskräftige Deckblätter zum Bebauungsplan erstellt. Das Deckblatt Nr. 6 ist nicht rechtskräftig. Der Stadtrat hat im Jahr 2018 die Änderung des Bebauungsplanes „Bergäcker, Kirche, Friedhof“ mittels Deckblatt Nr. 7 beschlossen. Dieses Verfahren ruht aufgrund noch abzuhandelnder Punkte unter anderem in Sachen Immissionen. Nun beantragen die neuen Eigentümer der Flurnummer 144/2 neue Änderungen im Bebauungsplan. Die Änderungen des Bebauungsplanes auf Flur-Nr. 144/2 Gemarkung Hauzenberg soll losgelöst von dieser Bauleitplanung mit Deckblatt 7 erfolgen, damit es zu keinen Verzögerungen für die Antragsteller kommt. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung des Gebietes, was seitens Stadt begrüßt wird. Das Grundstück Flur-Nr. 144/2 Gemarkung Hauzenberg mit einer Fläche von 1.632 m² am Watzlikweg befindet sich in diesem Geltungsbereich. Der Bebauungsplan sieht hier eine Bebauung mit einem Wohnhaus vor.

Eine intensivere Bebauung dieses Grundstückes ist geplant. Es soll ein Mietshaus mit 6 Wohnungen, eine Carportanlage und entsprechend viele Stellplätze entstehen.

Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom 07.07.2025 die 8. Änderung des Bebauungsplans „Bergäcker, Kirche und Friedhof“ beschlossen.

Der Grundstücksbesitzer möchte auf seinem, bereits mit einem Einfamilienhaus bebautem Grundstück (FL.Nr.144/2 Gemarkung Hauzenberg), ein Mehrparteienhaus mit 6 Wohneinheiten und dazugehörigen Stellplätzen errichten. Dies stellt eine sinnvolle und zukunftsweisende Entwicklung dar, die sowohl den Bedürfnissen des Grundstückseigentümers als auch den städtebaulichen Zielen der Stadt entspricht. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, insbesondere in Form von Mehrparteienhäusern stellt eine qualifizierte Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich dar. Dies ist eine sinnvolle Strategie, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren und die vorhandene Infrastruktur besser zu nutzen. Die Innenentwicklung trägt zur Stärkung der Ortsmitte und zur Vermeidung von weiterer Zersiedlung bei. Die Nachfrage nach Wohnungen, insbesondere auch für Familien und ältere Menschen, ist hoch. Das geplante Mehrparteienhaus trägt dazu bei, diesen Bedarf zu decken und die Wohnsituation in der Gemeinde zu verbessern.

2. Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 8. Änderung umfasst das Grundstück FL.-Nr. 144/2, Gemarkung Hauzenberg mit einer Fläche von 1.632 m², sowie Teile der Straßenverkehrsfläche „Watzlikweg“ Fl. Nr. 107/14 und „Im Tal“ Fl. Nr. 144/3 Gem. Hauzenberg. Dieser befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Urplans „Bergäcker, Kirche und Friedhof“.



Abbildung 1: Urplan Bebauungsplan Bergäcker, Kirche, Friedhof im geplanten räumlichen Geltungsbereich (maßstabslos)

2.2 Nutzungen

Das betreffende Flurstück ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut.



Abbildung 2: Luftbild M 1:100

2.3 Beschleunigtes Verfahren, Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a BauGB aufgestellt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich unter 20.000 Quadratmeter betragen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg (maßstabslos)

Im rechtsverbindlichen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hauzenberg ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Die Änderungen berühren den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht.

2.5 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	0,17	ha
Überbaubare Grundstücksfläche	0,044	ha
Fläche mit Pflanzbindung	0,016	ha
Flächen für Nebenanlagen	0,03	ha

3. Städtebauliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen ist ein **Allgemeines Wohngebiet** im Sinne § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch, dass die Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO nicht ausdrücklich genannt sind, sollen diese auch nicht zugelassen werden (Bezug zum Ursprungsplan).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die rechtskräftig festgesetzte **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 wird beibehalten. Damit können die Orientierungswerte des § 17 BauNVO eingehalten und gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Bestand angepasst, um die tatsächliche Kubatur des bereits bestehenden Wohnhauses darzustellen. Im südöstlichen Teil des Grundstücks wird ein weiteres Baufenster für das geplante Mehrparteienhaus festgesetzt.

Die Tiefe von Abstandsflächen ist nach der aktuell gültigen Version der Bayerischen Bauordnung zu bemessen.

3.4 Verkehrsflächen, Stellplätze

Nebenanlagen und Carports werden entlang der Straße vorgesehen. Da sich die Parkanlagen an einer Stichstraße befinden, über die nur ein weiteres Haus erschlossen wird, kann hier auf eine Rückstoßzone von 3 Metern nach der gültigen Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, verzichtet werden. Der Nachweis der benötigten Stellplätze hat nach der aktuellen Satzung der Stadt Hauzenberg über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder zu erfolgen.

3.5 Grünordnung

Das Baugrundstück ist derzeit als private Gartenanlage genutzt. Prägende bauliche oder landschaftsstrukturelle Elemente sind nicht vorhanden. Ein bestehender Nadelbaum sowie einige Strauchpflanzungen können im Zuge der geplanten Bebauung nicht erhalten bleiben. Am südwestlichen Grundstücksrand ist die Pflanzung einer zweireihigen Baum-Strauch-Hecke vorgesehen. Diese wird mit gebietseigenen Obstbäumen und Straucharten ausgeführt, Baumanteil 10%. Vorkommensgebiet 3, Süddeutsches Hügel- und Bergland.

Die Pflanzmaßnahme dient sowohl der funktionalen Randeingrünung als auch der Verbesserung der ökologischen Vielfalt. Art. 47 und Art. 48 der AGBGB sind einzuhalten.

Neue Zaunanlagen sollen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm errichtet werden, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig.

Stellplätze und Zufahrten am Grundstück sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Pflanzliste verpflanzte Sträucher 3 Triebe, 60-100 cm:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe

Salix vers. Sorten	Weide
Sambucus nigra	Hollunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa vers. Sorten	Rose
Viburnum opulus	Wasser- Schneeball

Pflanzliste Obstbäume: Hochstamm 3 x verpflanzt 16/18:

Malus Hybride Apfel
z.B. Alkmene, Ananasrenette, Baumanns Winterrenette, Gravensteiner, Cox Orangen Renette

Pyrus Hybride Birne
z.B. Aleksander Lukas, Blutbirne, Clairgeau, Conference, Diels Butterbirne

Prunus Hybride Kirsche
z.B. Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Rote Knorpelkirsche, Regina

Prunus domestica Zwetschke
z.B. Anna Späth, Hauszwetschke, Graf Althans

Cydonia oblonga Quitte
z.B. Bereczki, Cydorna, Cydopom

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist über die bestehende Zufahrt an der Straße „Watzlikweg“ und der Stichstraße „Im Tal erschlossen. Die Stellplätze und die Carportanlage können direkt von der Straße aus angefahren werden.

4.2 Versorgung

Die Versorgung mit Frischwasser und Löschwasser erfolgt wie bisher durch die Gemeinde Hauzenberg über bestehende Leitungen in der Straße. Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls durch die Gemeinde Hauzenberg über bestehende Leitungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.

Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleistreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.“

Das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Sowie das Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen wird den Unterlagen zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt und beachtet.

4.3 Kanal, Entwässerung

Das Schmutzwasser ist an das städtische Kanalnetz im Bereich des Watzlikweges anzuschließen. Der Kanal quert derzeit das verfahrensgegenständliche Flurstück, soll aber im Laufe des Verfahrens noch verlegt werden. Kanalleitungen, welche sich nun innerhalb der Baugrenzen befinden, können ersatzlos entfernt werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Kanal gemessen an der bereits bestehenden Überbauung ausreichend aufnahmefähig ist.

Oberflächenwasser ist, soweit es nicht verdunsten oder auf bepflanzten Freiflächen versickern kann, in geeigneten Behältern/Zisternen zu sammeln. Es kann, sofern der Sickertest keine Sickermöglichkeit aufzeigt, nur gedrosselt mit 2,5 l/s in den bestehenden öffentlichen Kanal ein-geleitet werden. Eine Abstimmung mit der Dienststelle Stadtentwässerung bezüglich der Einlei-tungsmenge etc. ist vorzunehmen. Erschließungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m² übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis zu führen. Gegen Hang-/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik von den Bauherren zu tragen.

4.4 Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Auf-stellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feu-erwehr (Stand 2007) einzuhalten. Laut DVWG Arbeitsblatt W 405 befinden sich die Hydranten in einem Radius von 300m um das betroffene Grundstück.

Die Löschwasserbereitstellung liegt bei ca. 108 m³/h. Dies kann über 2 h aufrechterhalten wer-den.

4.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird wie bisher schon durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald über die öffentliche Straße erfolgen.

4.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsanlagen erschlossen.

5. Umweltschutz

5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Dachfläche des neuen Mehrparteienhauses soll für die Erzeugung regenerativer Energie aus Sonnenlicht genutzt werden.

Hinsichtlich der Einsparung von Wärme-/Kälte- und elektrischer Energie, der Verwendung kli-maschonender und energiesparender Baustoffe und der Planung von Sonnenschutz und Ener-gieeffizienz sind die zum Zeitpunkt der Vorhabenplanung aktuellen Standards zu beachten.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

Über Altlasten oder Kampfmittel im Plangebiet ist bislang nichts bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung und der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet sind nur solche Emissionen oder Immissionen zu erwarten, welche mit der Zweckbestimmung verträglich sind.

6. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Eingriffe in Natur und Landschaft müssen nicht ausgeglichen werden, wenn es sich um Be-bauungspläne nach §§ 13a Abs.1 Nr.1 BauGB handelt, die im beschleunigten Verfahren durchge-führt werden. Die allgemeinen Regelungen des § 1 Abs. 6 Nr.7, Abs. 7 i.V.m § 1a Abs. 2 S.3, Abs. 5 BauGB bleiben jedoch unberührt und dementsprechend sind auch im beschleunigten Verfahren Umweltbelange zu ermitteln und bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die verbale Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Ein-wirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte

die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden. Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen.

6.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Planungsgebiet befindet sich im Oberpfälzer und Bayerischen Wald, im Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Die potentiell natürliche Vegetation ist Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald. Es befindet sich im Naturraum Ilz-Erlau-Hügelland.

Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotop im Planbereich oder unmittelbarer Umgebung. Das Plangebiet ist bereits wohnbaulich genutzt mit einem Wohngebäude samt Garage und Gartenanlage. Es finden sich keine relevanten Grünstrukturen auf der Freifläche. Zum Schutz von gegebenenfalls in Gehölzbeständen brütenden Vögeln hat generell das Entfernen von Gehölzen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist derzeit mit einem Einzelhaus bebaut. Die verbleibende Grundstücksfläche von rund 1.600 m² wird überwiegend als Gartenfläche genutzt. Mit der Festsetzung einer neuen Baugrenze im südöstlichen Grundstücksbereich wird die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Mehrparteienhauses geschaffen.

Die zulässige bauliche Ausnutzung orientiert sich an der festgesetzten Grundflächenzahl und ermöglicht – wie bereits im bisherigen Planungsrecht – eine Über- bzw. Unterbauung von bis zu 60 % der Grundstücksfläche. Damit wird der Eingriff in das Schutzgut Boden auf den hierfür vorgesehenen Teilbereich konzentriert. Durch die Wahl des Standortes in einem bereits bebauten Bebauungsplangebiet wird zusätzlicher Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden und der Grundsatz der Innenentwicklung umgesetzt.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden die verbleibenden Freiflächen weiterhin als Gartenflächen genutzt und durch die geplante Pflanzung gebietseigener Bäume und Sträucher ökologisch aufgewertet. Dadurch wird die Bodenfunktion als Lebensraum für Flora und Fauna gestärkt und die Versickerungsfähigkeit der nicht überbauten Flächen erhalten.

6.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Für Stellplätze sind daher ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig. Die erhaltene Gartenfläche trägt wesentlich zur Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser bei und leistet damit einen Beitrag zur Stabilisierung und Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts.

6.4 Schutzgut Luft/Klima

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

6.5 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlung, geprägt von Einzel- und Mehrfamilienhäusern. Der Neubau fügt sich in seiner Größe und Kubatur in die umgebende Bebauung ein. Denkmäler befinden sich keine im Planungsgebiet.

Zusammenfassung der Planungsauswirkungen:

Da bereits der Ur-Bebauungsplan eine Bebauung im Planungsgebiet bis zu einer GRZ von 0,4 zulässt und Baurecht geschaffen wurde, kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die 8. Änderung des Bebauungsplans die betroffenen Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische

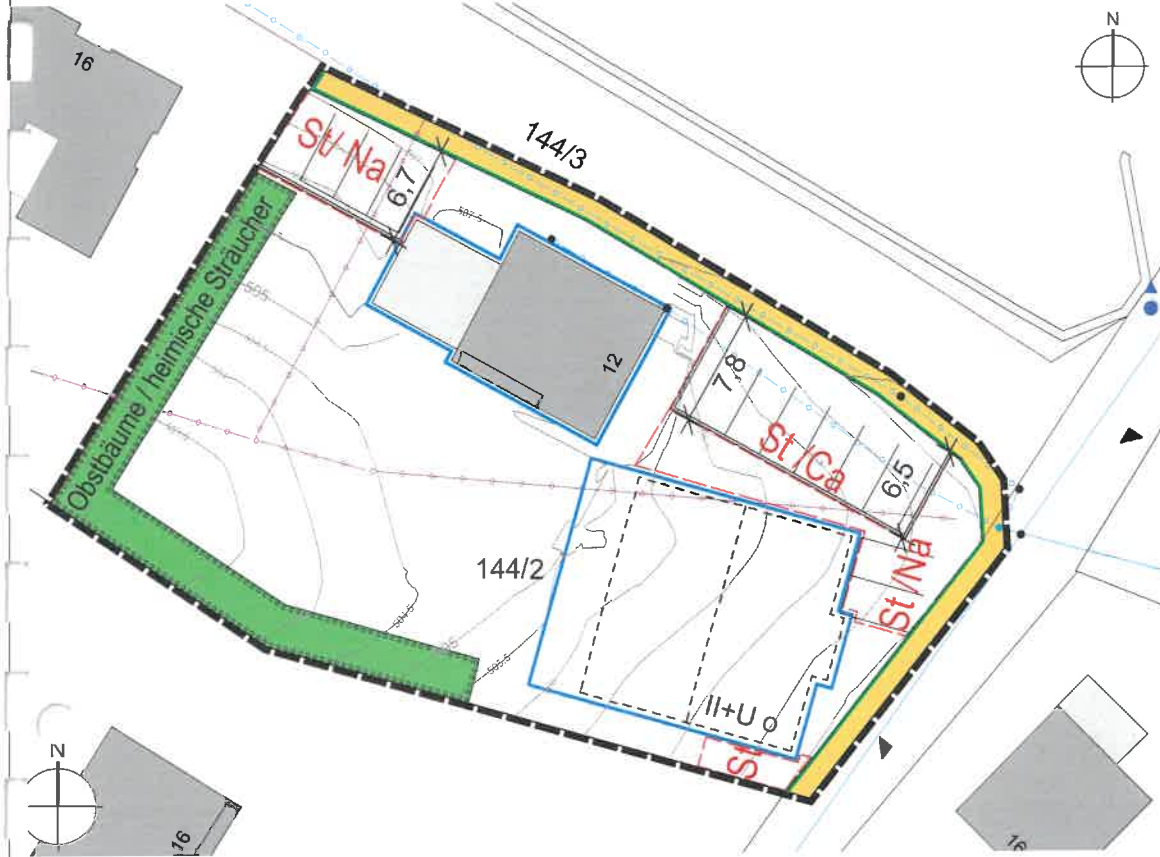
Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung erfahren werden.

Stadt Hauzenberg, den 01. FEB. 2026



Gudrun Donaubaum
1. Bürgermeisterin

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 |
| [Blue outline] | 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| [Red dashed outline] | 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 |
| [Yellow box] | 1.6 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie |
| 2 | Sonstige Planzeichen |
| [Black outline] | 2.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
| 3 | Maßnahmen für Natur und Landschaft |
| [Green box] | 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 |
| [Grey box] | 3. Bestandsgebäude/ Nebengebäude |
| [Dashed line] | 4. öffentlicher Mischwasserkanal bestehend |
| [Blue line] | 5. Frischwasserleitung |
| [Dashed line] | 6. Bebauungsvorschlag |
| [Vertical lines] | 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 01. FEB. 2026
Hauzenberg, den
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