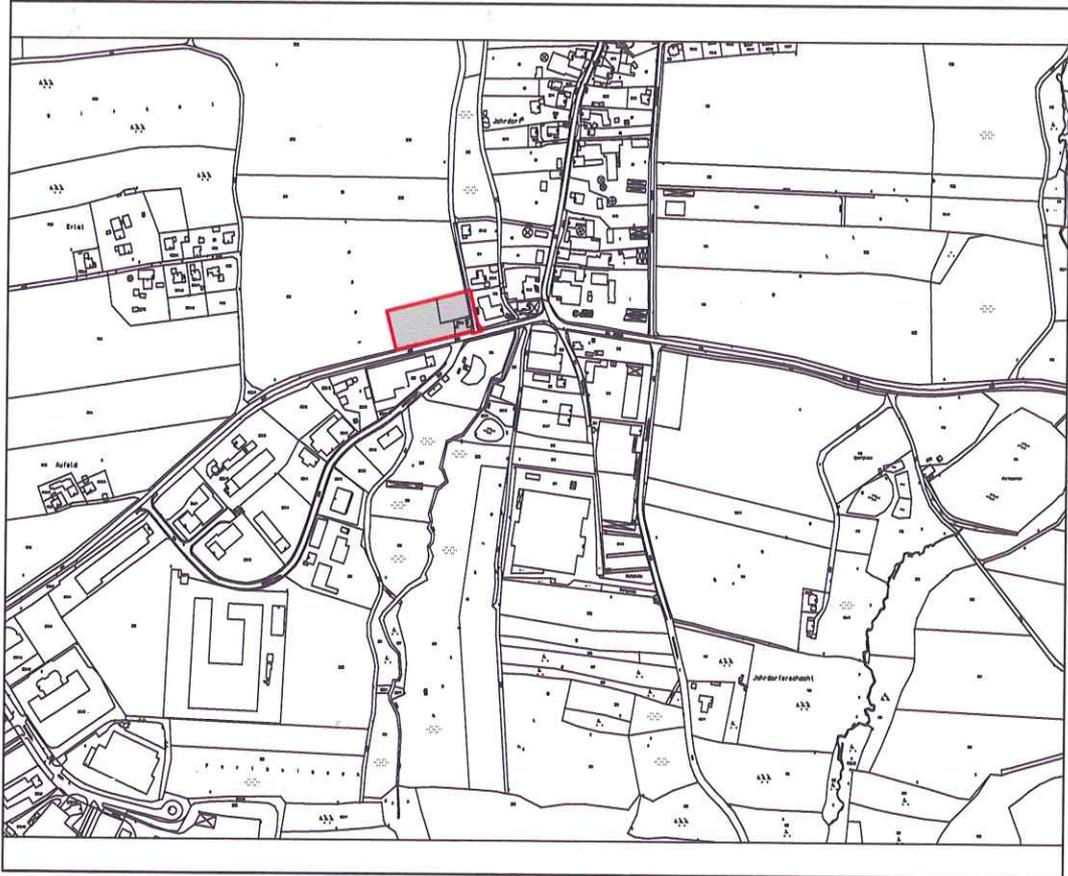


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "G E - J A H R D O R F"



STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DATUM ENTWURF 12.10.2003

DATUM ENDAUSFERTIGUNG 29.06.2004

entwurfsverfasser:  
architekturbüro feßl + partner  
kusserstraße 29 - 94051 hauzenberg  
tel. 08586 / 2055-56 - fax 08586 / 2057



## PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH JAHRDORF PER E-MAIL VON DER STADT HAUZENBERG. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HAUZENBERG ÜBERNOMMEN UND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

# VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 15.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GE Jahrdorf" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.10.2003 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.

## 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte bis 17.11.2003.

## 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.10.2003 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 26.03.2004 bis 27.04.2004 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.03.2004 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht, und daraufhingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## 4. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 21.06.04 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

## 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14.07.04 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt 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 §§ 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 15. Juli 2004

Bürgermeister Zechmann, 1. Bürgermeister

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. **GE** : Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
Die Ausnahmen nach § 8 BauNVO Abs.(3) sind nicht zugelassen.
- 1.1.1. **GRZ 0,5** : Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,5.  
(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).
- 1.1.2. **GFZ 1,0** : Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,0.
- 1.1.3. Bauweise : Zulässig ist **offene Bauweise (o)**.
- 1.1.4. Vollgeschosse (II) : Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.  
Bei Ausbildung eines Dachgeschosses ist ein Kniestock mit max. 1,00 m von OK Rohdecke bis OK Pfette zulässig.
- 1.1.5. Wandhöhe : Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,80 m.  
Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, Traufseitig gemessen.

## 2. Gebäude

### Dachform

- : Zulässig sind:
- Satteldach 15 - 27° Dachneigung,
  - Pultdach mit 7 - 15° Dachneigung,
  - Bogendach (dabei gilt max. Firsthöhe = 9 m),
  - Flachdach für untergeordnete Bauteile.  
(D.h. für max. 30 % der Gebäudegrundfläche)

### Dachdeckung

- : Ziegel, naturrot  
Gründach  
Blecheindeckung (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).

### Dachgauben

- : Unzulässig

### Firstrichtung

- : Der Dachfirst muss immer in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

## 3. Einfriedungen

Zum Straßenraum : Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung oder Maschendrahtzäune, Zaunhöhe max. 1,00 m.

Zum Nachbarn : Wie vor.

Sockel / Pfeiler : Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.

Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

Das Grundstück der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche darf zu den freien Rändern nach Westen und nach Norden nicht eingezäunt werden.

#### 4. Geländebeziehungen / Topographie

- Das Urelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländebeziehungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,20 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländebezug zeigen.
- In den Ansichten und Schnitten der Eingabepläne ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

#### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

#### 5. Grünflächen

##### 5.1 Private Grundstücksflächen

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- Entlang der KR PA 40 sind innerhalb des Geltungsbereiches 5 Bäume (Acer pseudoplatanus) nach zeichnerisch festgesetztem Standort zu pflanzen. Dabei ist ein Abstand von mind. 5 m bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- Im Grundstücks-Zufahrtbereich sind ebenfalls 2 Acer pseudoplatanus oder 2 Tilia euchlora (Krimlinde) zu pflanzen.

##### 5.2. Ortsrandeingrünung

- Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches ist eine Ortsrandeingrünungsbepflanzung herzustellen.
- Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume, und Sträucher.

Pflanzqualifikation : Hochstämme und Stammbüsche : 3 x v., STU 12/16 cm.  
Sträucher : 2 x v., 60 - 125 cm, je nach Art.

Pflanzdichte : Bäume : in etwa nach planlich festgesetztem Standort.  
Sträucher : 1 Pflanze je 3 m<sup>2</sup> in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

##### 5.3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- Im Westteil des Bebauungsplanes ist eine Fläche von 1.154 m<sup>2</sup> als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche dargestellt und zwingend festgelegt.
- Diese Gesamtfläche ist als Streuobstwiese auszubilden und darf an den freien Seiten (nach Westen und nach Norden) nicht eingezäunt werden.
- Zulässig sind dabei alle heimischen und ortstypischen Obstbäume als Hochstämme.

Pflanzqualifikation : 3 x v., STU 12/16 cm.

Pflanzdichte : 12 Obstbäume nach zeichnerisch festgesetztem Standort.

# TEXT

## 5.4. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

## 5.5. Verkehrsgrünflächen

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

## 6. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie

### 6.1. Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

### 6.2. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

### 6.3. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

### 6.4. Befestigte Grundstücksflächen

Wege, Zufahrten, Stellplätze sowie Zugänge und sonstige befestigte Flächen sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

### 6.5. Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

## 7. Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der KR PA 40 bzw. der öffentlichen Zufahrtsstraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

## 8. HINWEISE

### 8.1 Grundwasser

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

### 8.2. Sonnenenergienutzung

Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie empfohlen. Dies kann sowohl durch aktive Sonnenenergienutzung mittels Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen als auch durch passive Sonnenenergienutzung mittels Wintergarten mit Pufferspeicher oder Ausrichtung der Hauptbefensterung zur Sonne hin erfolgen.

### 8.3. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

### 8.4. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Allgemein gilt:

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der E.ON Bayern AG, mit der Erdgas Südbayern bzw. mit der Stadt Hauzenberg zu klären. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Erdleitungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Soweit Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen dennoch erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten.

Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der E.ON Bayern AG, der Erdgas Südbayern und der Stadt Hauzenberg geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

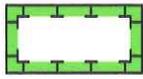
### 8.5. Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

### 8.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Soweit Erschließungsleitungen in privaten Grundstücksflächen, so sind für diese Leitungstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

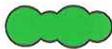
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz,  
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft  
hier: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche



Anpflanzen: Bäume



Anpflanzen: Sträucher als Ortsrandeingrünung

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Stellplätze



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



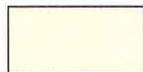
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Sichtdreieck: Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.  
Bestehende Bepflanzungen sind auf eine Höhe von max. 80 cm über Straßenoberkante zurückzuschneiden.



Private Grundstücksfläche  
Ausbildung nach Punkt 6.4 der textlichen Festsetzungen

Nutzungsschablone:



GE = Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO  
- Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO -

0,5 = Höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ  
1,0 = Höchstzulässige Geschossflächenzahl GFZ  
II = Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
o = Zulässig ist offene Bauweise



Bestehende Gebäude

# Planzeichen als Festsetzungen

## Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

 Baugrenzen

## Verkehrsflächen

 Bestehende Öffentliche Strassenverkehrsfläche

 Strassenbegrenzungslinie

 Grundstückseinfahrt

## Flächen für Versorgungsanlagen

 Flächen für Versorgungsanlagen  
Abfallentsorgung, Abwasser-  
beseitigung und Ablagerungen

 Gas

## Bestehende Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen

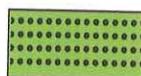
 Wasserleitung unterirdisch

 Erdgasleitung unterirdisch

## Grünflächen

 Private Grünfläche als Wiesenansaat

 Strassenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünfläche

 Private naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche als Streuobstwiese  
mit der zwingend festgelegten Bepflanzung nach 5.3