

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GE KRONREUTH"



STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DATUM ENTWURF 31.08.2005

DATUM ENDAUSFERTIGUNG 23.11.2005

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



PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH WOTZDORF - KRONREUTH PER E-MAIL VON DER STADT HAUZENBERG.

HÖHENSCHICHTLINIEN WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HAUZENBERG ÜBERNOMMEN, ZEICHNERISCH INTERPOLIERT UND DURCH EIGENE HÖHENAUFNAHMEN ERGÄNZT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.

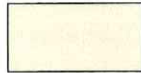
PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen



Baugrenzen

Verkehrsflächen

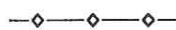


Befestigte Zufahrtsfläche



Bestehende Grundstückseinfahrt

Bestehende Hauptversorgungs- u. Hauptwasserleitungen



Abwasserleitung

Grünflächen



Private Grünfläche



Gliedernde private Grünfläche

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



Neue Einzelbäume



Neue Baumgruppen

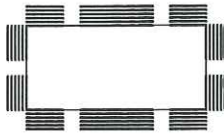


Neue Strauchpflanzungen

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



Stellplätze



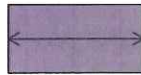
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Neue Gebäude



Bestehende Gebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen

188

Flurnummern



Höhenlinien

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. **[GE]** : Gewerbegebiet (eingeschränkt) nach § 8 in Verb. mit § 1 BauNVO
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "GE Kronreuth" sind nur Vorhaben zulässig (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) von 60 dB (A) tags und von 45 dB (A) nachts nicht überschreiten. Eine Gewerbenutzung zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ist unzulässig.
Die Ausnahmen nach § 8 Abs.3 Nr. 2 + 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zugelassen.
- 1.1.1. GRZ 0,8 : Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,8.
(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 1,6 : Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 1,6.
- 1.1.3. Bauweise : Zulässig ist offene Bauweise (o).
- 1.1.4. 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 bergseits 7,50 m.
Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt talseits 9,80 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 10 - 28° Dachneigung,
- Pultdach mit 7 - 20° Dachneigung,
- Versetzte Pultdächer mit 7 - 20° Dachneigung,
- Bogendach,
- 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

3. Einfriedungen

- Zulässig sind nur Zäune mit senkrechter Gliederung oder Maschendrahtzäune,
Zaunhöhe : max. 1,00 m.
Sockel / Pfeiler : Sockelmauern bei Zäunen sind unzulässig.
Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

4. Geländeverhältnisse / Topographie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- 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 Grundstücksfläche

- Mit den Bauanträgen ist jeweils ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
- Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

5.2. Gliedernde Grünfläche

Die gliedernde Grünfläche im südlichen Teil des Gesamtareals ist als Wiesenfläche zu erhalten. Als Bepflanzung sind zulässig Einzelbäume und Baumgruppen aus heimischen Laubbäumen mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder Obstbäumen.
Pflanzqualifikation: Hochstämme und Stammbüsche: 3 x v., STU 12/16 cm.
Pflanzdichte : Bäume: in etwa nach planlich festgesetztem Standort.

5.3. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Gegenüber der St 2132 gelegene Grundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

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. Stellplätze

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

6.5. Pflanzungen in den Stellplatzbereichen

Entsprechend der planlichen Darstellung sind Einzelbäume im Stellplatzbereich (Standort siehe Plan) zu pflanzen. Zulässig sind dabei heimische Laubbäume mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder Obstbäume.

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

Pflanzdichte : Bäume: in etwa nach planlich festgesetztem Standort.

6.6. Strauchpflanzungen

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung sind Strauchpflanzungen vorzusehen.

Zulässig sind dabei alle ortstypischen, heimischen Sträucher.

Pflanzqualifikation: 2 x v., 30 - 80 cm, je nach Art.

Pflanzdichte : 1 Pflanze je 3 m² in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

6.7. Erschließungsleitungen

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

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

a) Ökokonto

Die Stadt Hauzenberg hat auf dem Grundstück Flurnummer 1971, Gemarkung Germannsdorf, (Am Klattingerberg, nördlich von Germannsdorf) ein Ökokonto eingerichtet.

Mit Schreiben vom 10.08.2004 vom Landratsamt Passau, Fachreferat für Naturschutz und Landschaftspflege, wurde diese Fläche als Ökokontofläche anerkannt. Aus diesem Ökokonto sind $3722 \text{ m}^2 / 0,5 = 7444 \text{ m}^2$ abzubuchen.

b) Maßnahmen auf den Ökokontoflächen

Die ökologischen Maßnahmen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung (siehe Auszug aus dem Forstbewirtschaftungsgutachten) zu erstellen.

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und dem Forstamt anzuzeigen damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird. Die Ökokontoflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Stadt Hauzenberg an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Kulmbach, mit dem entsprechenden Formblatt zu melden. Der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau ist ein Abdruck dieser Meldung zu schicken.

8. Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der Thyrnauer Str. (St 2132) bzw. der öffentlichen Zufahrtsstraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

9. HINWEISE

9.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; Dagegen sind bei den einzelnen Baumaßnahmen 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.

9.2. Sonnenenergienutzung und Energieeinsparung

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.

Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass!).

Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.

Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

9.3. 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.

9.4. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

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.

9.5. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Deckblattes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung 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 02.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplan "GE Kronreuth" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes "GE Kronreuth" sowie der Begründung in der Fassung vom 31.08.2005 hat in der Zeit vom 02.09.2005 bis 16.09.2005 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung TÖB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes "GE Kronreuth" in der Fassung vom 31.08.2005 hat in der Zeit vom 03.09.2005 bis 16.09.2005 stattgefunden.

4. Beteiligung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "GE Kronreuth" in der Fassung vom 31.08.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 beteiligt.

5. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes "GE Kronreuth" in der Fassung vom 31.08.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 08.10.2005 ortsüblich durch das Amtsblatt bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

6. Satzung

Der Stadtrat von Hauzenberg hat mit Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 21.11.2005 den Bebauungsplan "GE Kronreuth" gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 3.3.2006 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan "GE Kronreuth" 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 "GE Kronreuth" 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 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 §§ 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 02. FEB. 2006


Der Bürgermeister