



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
- 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 immisionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (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 bergeseits 7,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt talwärts 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, Blechdeckung (Wobel unbeschichtete Kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).
- Dachgauben** : Unzulässig
- 3. Einfriedungen**
- Einfriedung mit 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 Eingabepäne 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 Lärmbeeinträchtigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.
- 6. Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie**
- 6.1. Unbebaute Grundstücke**
- Vorrest 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 entsprechender 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) Ökotopte**
- Die Stadt Hauzenberg hat auf dem Grundstück Flurnummer 197/1, Gemarkung Germannsdorf, (Am Klatingenberg, nördlich von Germannsdorf) ein Ökotopte eingerichtet. Mit Schreiben vom 10.08.2004 vom Landratsamt Passau, Fachreferat für Naturschutz und Landschaftspflege, wurde diese Fläche als Ökotoptefläche anerkannt. Aus diesem Ökotopte sind 3722 m² / 0,5 = 7444 m² abzubuchen.
- b) Maßnahmen auf den Ökotopteflächen**
- Die ökologischen Maßnahmen sind entsprechend der Maßnahmenbeschreibung (siehe Auszug aus dem Forstbewirtschaftungsplan) zu erstellen. Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau und dem Forstamt anzudeuten damit die gewollte Umsetzung und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert wird. Die Ökotopteflächen sind bei jeweiliger Fertigstellung seitens der Stadt Hauzenberg an das Ökotoptekataster 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 Thymauer Str. (St 2132) bzw. der öffentlichen Zufahrtsstraße abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

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 Bauantragsverordnung 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 Bebauungsplans "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 TOB

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 19.11.2005 öffentlich ausgestellt. 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 19.11.2005 durch das Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "GE Kronreuth" wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Baumt, 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 begründet, 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 Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 02.11.2005

[Signature]
Der Bürgermeister

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GE KRONREUTH"



STADT	:	HAUZENBERG
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN
DATUM ENTWURF	:	31.08.2005
DATUM ENDAUSFERTIGUNG	:	23.11.2005

architekturbüro **partner**
kusserstraße 28 94061 Hauzenberg
tel. 08568 2052-44 fax 08568/2057
149 926

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH WOTZDORF - KRONREUTH PER EMAIL VON DER STADT HAUZENBERG. HOHENSCHEITLINIEN WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HAUZENBERG ÜBERNOMMEN, ZEICHNERISCH INTERPOLIERT UND DURCH DIGITALE HOHENSCHEITLINIEN ERGÄNZT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTAFELNUNG NICHT GEEIGNET.