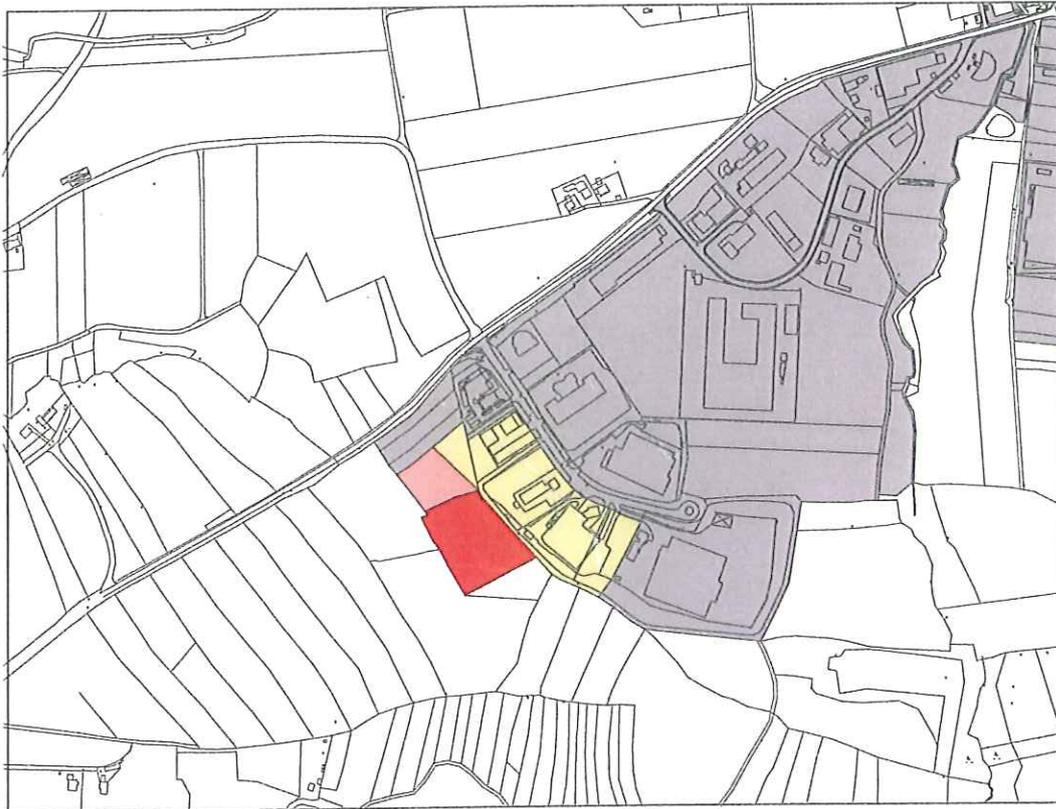


DECKBLATT NR. 6

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"GI JAHRDORF"



STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

Datum Entwurf 20.02.2008
Änderung 30.04.2008
Endausfertigung 05.12.2008
Inkrafttreten 06.03.2009

entwurfsverfasser:

fesl + baue
kusserstr. 29 94051 hauzenberg
tel. 08586/2055-56, fax 08586/2057

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH JAHRDORF PER E-MAIL VON DER STADT HAUZENBERG VOM JANUAR 2007. HOHENSCHICHTLINIEN UND FLURKARTE MIT NEUEN VERMESSUNGEN WURDEN VOM ING.BÜRO FESL + BAUER ERSTELLT, UND PER E-MAIL IM FEBRUAR 2008 ÜBERMITTELT. ALTE GELTUNGSBEREICHSGRENZEN WURDEN ÜBER SCAN IN DIE DIGITALEN PLANUNTERLAGEN ÜBERNOMMEN. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET.



VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 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.

a. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Hauzenberg hat in der Sitzung vom 10.09.2007 die Änderung des Bebauungsplanes „Gl Jahrdorf“ mittels Deckblatt Nr. 6 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2007 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.

b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom 05.10.2007 - 02.11.2007 stattgefunden.

c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 20.02.2008 hat in der Zeit vom 29.02.2008 - 29.03.2008 stattgefunden.

d. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2008 - 16.06.2008 beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 30.04.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2008 - 07.07.2008 öffentlich ausgelegt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 30.04.2008 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.09.2008 - 15.10.2008 erneut öffentlich ausgelegt.

f. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 01.12.2008 das Deckblatt Nr. 6 zum Bebauungsplan "Gl Jahrdorf" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2008 als Satzung beschlossen.

g. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 06.03.2009 ortsüblich durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes „Gl Jahrdorf - Deckblatt Nr. 6“ in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

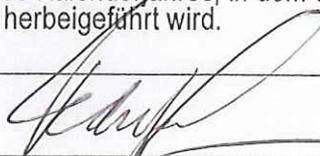
Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei 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

20. Jan. 2009


Der Bürgermeister
Federhofer, 1. Bürgermeister

ERGÄNZUNG ZUR ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Der Änderungsbereich ist farbig dargestellt

Maß der baulichen Nutzung

WH max. 15 m Angabe über die maximal zulässige Wandhöhe
(Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt vom Urgelände
mit der Dachhaut - Traufseitig gemessen)

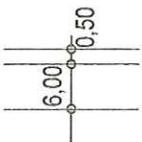
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

 Baugrenzen

Verkehrsflächen

 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

 Öffentlicher Flurweg



Maßangabe über die Ausbaubreite der Verkehrswege

Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 Stromleitung unterirdisch

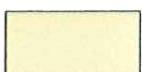
 Erdgasleitung unterirdisch

Grünflächen

 Öffentliche straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche

 Private Grünflächen

 Privater Waldsaum

 Flächen mit zulässiger Befestigung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Regenrückhaltebecken

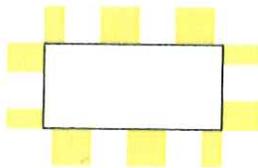
Sonstige Planzeichen und Festsetzungen



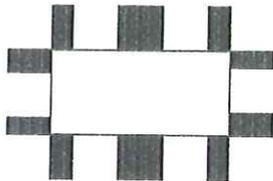
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des rechtsgültigen Bebauungsplans



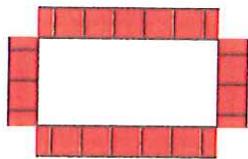
Unveränderte Fläche des bestehenden Bebauungsplans



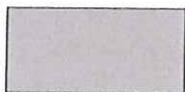
Entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Neue, erweiterte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze des Änderungsbereiches



GI - Fläche innerhalb der Baugrenzen



Baumfallgrenze



Bestehende Grundstücksgrenzen



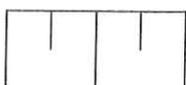
Neue vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

1992

Flurnummern



Höhenlinien



Böschungen (Doppelstrich = Böschungskrone)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN GI JAHRDORF - DECKBLATT NR. 6

Änderungen und Ergänzungen zu den planlichen und textlichen Festsetzungen

Die Ergänzung der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den Bebauungsplan „GI Jahrdorf I – Deckblatt 1“.

Für alle nicht in den folgenden Änderungen, Ergänzungen und Hinweisen beschriebenen neuen Festsetzungen gilt der rechtsgültige Bebauungsplan „GI Jahrdorf I – Deckblatt 1“.

Planerische Änderungen/Ergänzungen des o.g. Bebauungsplanes:

1. Von der Änderung/Ergänzung betroffen sind die Grundstücke mit den Flurnummern: 273, 273/7, 273/8, 273/9, 273/10, 273/16, 262, 1992/1.
2. Grundstücksgrenzen, Höhenlinien und Baugrenzen werden der neuen amtlichen Vermessung und neuen Aufnahmen angepasst.
3. Die Grünflächen und die Waldsaumbepflanzung werden der neuen Parzellierung angepasst.
4. Eine neue Erschließungsstraße (Planstraße) mit Wendemöglichkeit wird errichtet.
5. Der bestehende Flur- und Waldweg auf Flur Nr. 273/8 wird verlegt und der neuen Parzellierung angepasst.
6. Die Zeichenerklärung wird der neuen digitalen Darstellung angepasst.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

- 0.11.1 Art der baulichen Nutzung:
Industriegebiet (GI) (Nach § 9 BauNVO).
- 0.11.2 Maß der baulichen Nutzung:
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).
- 0.11.3 Bauweise:
Festgesetzt wird abweichende Bauweise.
Dabei wird bestimmt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen.

- 0.11.4 Unbeschichtete kupfer-, zink und bleigedekte Dachflächen sind unzulässig.
- 0.11.5 Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- 0.11.6 Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 0.11.7 Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze benötigt werden sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.
- 0.11.8 Neue Erschließungsleitungen (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.
- 0.11.9 Schadstoffbelastete Wässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider o. dgl. einzubauen.
- 0.11.10 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.
- 0.11.11 Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.
- 0.11.12 Bei der Einmündung der neuen Planstraße auf die bestehende Brünststraße ist auf die Ableitung des Oberflächenwassers zu achten. Das Oberflächenwasser der neuen Planstraße darf nicht auf die bestehende Brünststraße abgeleitet werden.
- 0.11.13 Zum Schutz gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Höhersetzen von Kellerlichtschächten, Rückstaumaßnahmen, etc.). Auf die ordnungsgemäße schadensfreie Ableitung des Oberflächenwassers ist zu achten.

0.11.14 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.“

0.11.15 Ergänzung zu 0.9.3 der textlichen Festsetzungen:

Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

0.11.16 Ergänzung zu 0.6 der textlichen Festsetzungen:

Vom südlich angrenzenden Wald ist ein Bebauungs-Mindestabstand von 30 m einzuhalten. Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baumbesitzers, wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Haftungsfreistellungserklärung zu Gunsten des Waldbesitzers ist erforderlich.

Sollte eine Bebauung dieses gekennzeichneten Bereiches unumgänglich sein, so ist durch eine entsprechende Statik nachzuweisen, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einem Baumschlag widersteht, so dass sich im Gebäude befindliche Personen nicht verletzt werden können.

0.11.17 Die schadlose Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Plangebiet ist aufzuzeigen und nachzuweisen.

0.11.18 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 Stadtverwaltung 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 3,00 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 Stadtverwaltung geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

0.11.19 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

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

0.11.20 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche:

Gemäß der Berechnung im Umweltbericht beträgt die Größe der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche 14.349 m².

Die benötigte Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abgebucht. (Siehe beiliegende Unterlagen zum Ökokonto). Der Anerkennungsfaktor für die Fläche des Ausgleichsgrundstückes beträgt 0,5.

D.h. es ist folgende Fläche vom Ökokonto der Stadt Hauzenberg abzubuchen $14.349 \text{ m}^2 / 0,5 = 28.698 \text{ m}^2$.

Das Ökokonto-Grundstück befindet sich in Hauzenberg, Flur Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf und hat folgende Bezeichnung:

Lage: am Klättlingberg nördlich von Germannsdorf,
Waldort: I.1,0 - I.1,6.

Dabei muss der Anteil des ökologisch wertvollen Laubholzanteils um mindestens 10 % erhöht werden.

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.

Ergänzung zu den Hinweisen:

1. 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.
2. Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.
3. Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie mittels Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen empfohlen.