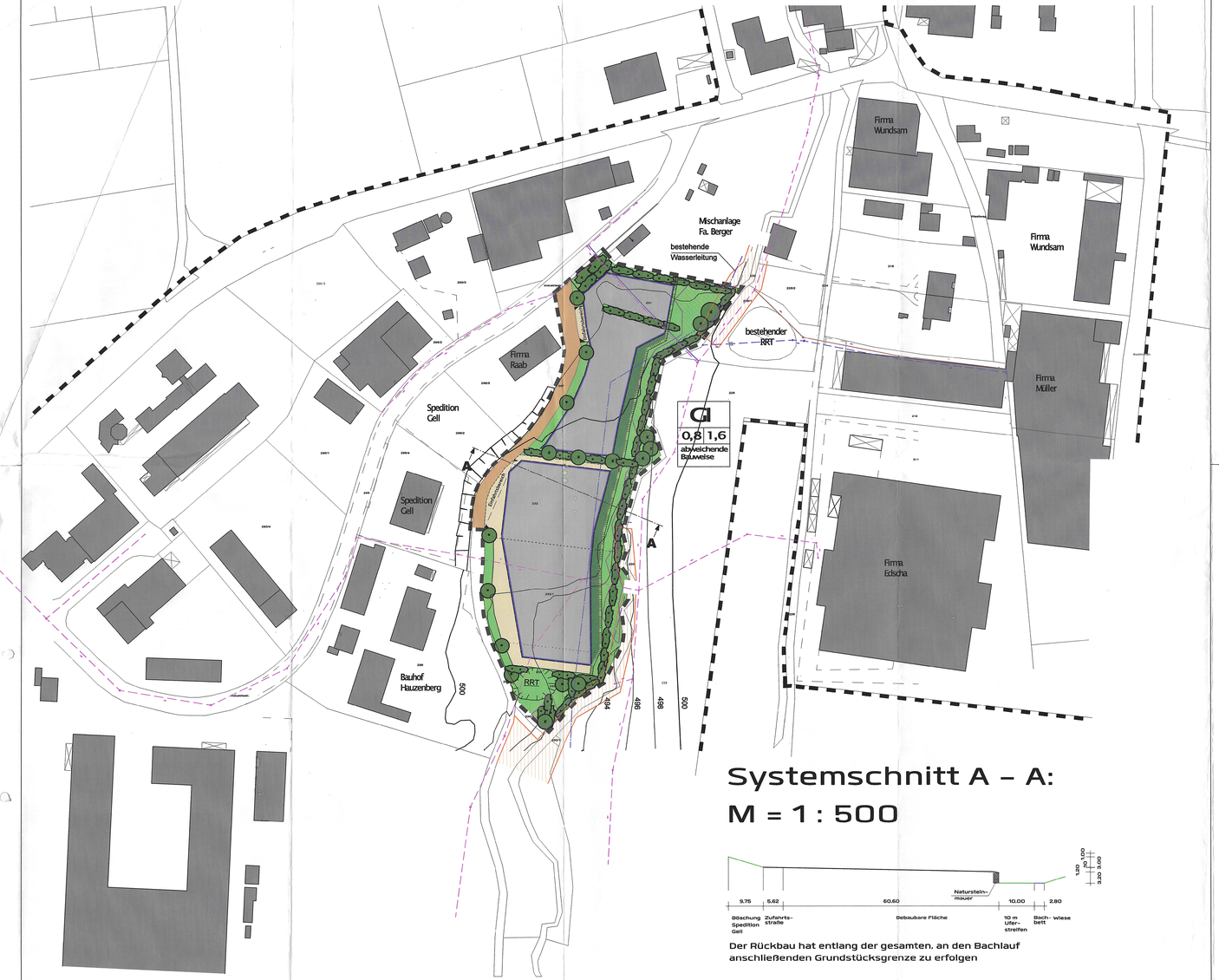


## Systemschnitt A – A:

## M = 1 : 500




Der Rückbau hat entlang der gesamten, an den Bachlauf anschließenden Grundstücksgrenze zu erfolgen

# Zeichenerklärung:

Maß/Art der baulichen Nutzung/Erläuterung der Nutzungsschablone

GI
0,8 1,6
abweichende Bauweise

GI = Industriegebiet nach § 9 BauNVO
GRZ 0,8 = Grundflächenzahl 0,8 als Höchstmaß
GFZ 1,6 = Geschossflächenzahl 1,6 als Höchstmaß
Bauweise = abweichende Bauweise lt. Punkt 1.4 textl. Festsetzungen

Baulinie/Baugrenze

Baugrenze

Verkehrs- und Nutzungsflächen

bebaubare Fläche im neuen GI

neu zu errichtende öffentliche Straße

Flächen für zulässige Befestigung

Grünflächen

private Grünflächen

zu erhaltende Stäucher

zu erhaltende Bäume

Fläche für Eingrünung gemäß Pflanzliste

Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutz

neue Strauchpflanzungen

neu zu pflanzende Bäume

Sonstige Zeichen

Geltungsbereich des Deckblattes

bestehende Grundstücksgrenzen

entfallende Grundstücksgrenzen

2.18/1 bestehende Flurstücksnummern

Verlauf mögl. Stützmauern entlang des Bachlaufs

bestehender MW-Kanal

bestehender RW-Kanal

bestehender SW-Kanal

Ein- u. Ausfahrtsbereich

500 Höhenlinien mit NN-Höhen

kartiertes Biotop 7347-0116-002 bachbegleitender Gehölzsaum mit Übergang zum Erlenwald am Jahrdorfer Bach zu erhalten

tatsächt. vorhandener Gehölzsaum zu erhalten

bestehende Wasserleitung DN 125

bestehende Fernwasserleitung

# Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 GI Industriegebiet nach § 9 BauNVO ohne Einschränkungen

1.2 GRZ 0,8 Grundflächenzahl 0,8 als Höchstmaß der Nutzung gemäß § 17 und § 19 BauNVO

1.3 GFZ 1,6 Geschossflächenzahl 1,6 als Höchstmaß der Nutzung gemäß § 17 und § 19 BauNVO

1.4 Bauweise abweichende Bauweise; die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen, wenn die Abstandsflächen und Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten werden können.

2. Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Gestaltung der Gebäude:

Wandhöhe: Wandhöhen sind bis zu max. 15 m lässig. Die Wandhöhe wird von Oberkante Urgelände bis Schnittpunkt Wand/Dachhaut gemessen.

Dachform/ Dachneigung: Als Dachformen sind zulässig:
- Flachdächer mit und ohne Begrünung
- Satteldach mit 5° - 20° Dachneigung
- Pultdach mit 5° - 15° Dachneigung
- Bogendächer

Dachdeckung: Als Dackung sind zulässig:
- Blecheindeckungen
  unbeschichtete Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig
- Dachziegel rot, grau und schwarz
- Kiesbedachung und Begrünung

Dachgauben: nicht zulässig

Firstrichtung: frei wählbar

3. Zäune und Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Die Zäune können als Gittermattenzäune und Maschendrahtzäune ausgeführt werden.
Die Zäune sind in Bereichen zum Bach oder landwirtschaftlichen Flächen mit Hecken lt. Pflanzliste zu hinterpflanzen.

4. Stellplätze

4.1 Die notwendigen Stellplätze sind lt. der Stellplatzsatzung der Stadt Hauzenberg zu ermitteln und innerhalb der Baugrenzen bzw. auf Flächen mit zulässiger Befestigung zu errichten.

4.2 Die Stellplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten.
Pro 15 Stellplätze ist je ein heimischer Baum lt. Pflanzliste zu pflanzen.

5. Gelände und Topographie

5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis max. 4,00 m zulässig. Eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Diese sind nur zur Anpassung des südlichen Planungsbereiches an die bereits bestehende Geländeauffüllung zulässig.
Die bestehende Geländesituation und die geplante Geländegestaltung sind beim Bauantrag durch ein entsprechendes Nivellement mit Geländeschnitten darzustellen.
Das Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu behandeln. Eine gezielte Ableitung auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig.
Stützmauern zur Geländeprofilierung entlang des Baches sind mit 10 m Abstand zum Ufer auch außerhalb des Baufensters zulässig.

5.2 Der Bauwerber hat bei seinem Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen gegen Oberflächen- und Hangwasser nach dem Stand der Technik zu ergreifen.

6. Anlagen für Werbung

Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 6 m und eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten.
Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

7. Grünordnung und Grünflächen

7.1 Die Grundstücke sind außer in den Zufahrtsbereichen mit einer Eingrünung entsprechend der Pflanzlisten zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische Sträucher und Laubbäume zu verwenden. Zeitpunkt der Pflanungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen.

7.2 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

7.3 Diejenigen Grundstückflächen, welche nicht bebaut werden, sind mit einer Wiesensaat zu begrünen. Pro 700 m² nicht bebauter Grundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Zeitpunkt der Pflanzungen: 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen.

7.4 Schutz der Oberbodens
Der Oberboden ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen so zu schützen, dass er nach Fertigstellung wieder zu verwenden ist. Der Oberboden ist in Mieten mit max. 1,50 m Höhe zu lagern.

7.5 Schutz der Natur
Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den bestehenden Bach und den bestehenden Wald eingetragen werden.
Hierzu sind während der Bauarbeiten geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

7.6 Freizuhaltender Uferstreifen
Der Uferstreifen entlang des Jahrdorfer Baches ist auf einer Breite von 10 m von jeglicher Bebauung und auch Aufschüttungen freizuhalten.

8. Bereitstellung von Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch das städtische Leitungsnetz oder durch entsprechende andere städtische Einrichtungen sicher zu stellen.

9. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die durchgeführten Maßnahmen wird auf den Fl.-Nr. 1971, Gemarkung Gemannsdorf erfolgen. Diese Flächen sind Teil des Ökokontos der Stadt Hauzenberg mit vorgeschriebenen ökologischen Maßnahmen.
Die dem Okokonto zu entnehmende Fläche beträgt lt. den Ausgleichsflächenberechnungen im Umweltbericht 6484 m².
Die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen des Ökokonto sind entsprechend den Anträgen zur Aufnahme in das Ökokonto bzw. nach dem Bewilligungsbescheid des Landratsamtes Passau zu erstellen.
Auf den Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde "Ökokonto der Stadt Hauzenberg, naturschutzfachliche Beurteilung vom 10.08.2004 und die darin beschriebenen Maßnahmen wird verwiesen.
Zeitpunkt der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen: 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes

Beginn und Ende der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Umsetzung ist entsprechend zu dokmentieren.
Die Flächen des Ökokonto sindbei der Fertigstellung der Maßnahmen durch die Stadt an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz in Kulmbach zu melden.
Ein Abdruch der Meldung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

10. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Zu den kommunalen Ver- und Entsorgungsleitungen ist für Gebäude und Bepflanzung ein Sicherheitsabstand von mind 2 m einzuhalten.
Für Leitungen annderer Träger ist der Abstand im Zuge einer Genehmigungsplanung festzulegen.

# Hinweise

11. Regenerative Energien/Umweltressourcen

Die Nutzung von regenerativen Energien wird ausdrücklich gewünscht.
Die weitreichende Nutzung von Regenwasser (Grauwassernutzung) wird empfohlen, um den Verbrauch von Trinkwasser zu reduzieren.
Das Regenwasser sollte, soweit möglich, über Sickerschächte und Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.
Die Entwässerungseinrichtungen sollten möglichst naturnah ausgebildet werden. Das anfallende Oberflächenwasser ist möglichst am Entstehungsort der Natur zur Grundwasserneubildung zuführen.

12. Denkmalschutz

Sollten bei der Bauausführung Bodendenkmäler zu Trage treten, so ist dies umgehend beim bayerischen Amt für Denkmalpflege und bei der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte sind bis zu m Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

**Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, welche nicht durch neue ergänzt bzw. ersetzt wurden, behalten weiterhin ihre Gültigkeit.**

"Industriegebiet Jahrdorf - DB 7"
Bebauungs- und Grünordnungsplan

Gemeinde: Stadt Hauzenberg

Regierungsbezirk: Niederbayern

| | |
|---|---|
| 1. Änderungsbeschluss: | Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2011 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Industriegebiet Jahrdorf mit DB 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. |
| 2. Vorgezogene Fachstellenbeteiligung: | Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur frühzeitigen Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes eine angemessene Frist vom 02.09.2011 bis 05.10.2011 gesetzt. |
| 3. Vorgezogene Bürgerbeteiligung: | Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs-und Grünordnungsplanes hat in der Zeit vom 05.08.2011 bis 05.09.2011 stattgefunden. |
| 4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss: | Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde gefasst am 21.03.2012 |
| 5. Offentliche Auslegung: | Die öffentl. Auslegung wurde am 07.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2012 bis 13.05.2012 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeitraum der Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. |
| 6. Beteiligung der Behördem und Träger öffentlicher Belange: | Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die offentliche Auslegung unterrichtet. Gleichzeitig wurde Ihnen erneut Gelegenheit gegeben, vom12.04.2012 bis zum 15.05.2012 die Planung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzubringen |
| 7. Abwägungsbeschluss: | Der Abwägungsbeschluss im Bauausschuss mit erneuter Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligung wurde am 23.02.2015 gefasst. |
| 8. erneute öffentliche Auslegung: | Die erneute offentl. Auslegung wurde am 06.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde mit Begründung in der Zeit vom 13.03.2015 bis 31.03.2015 im Rathaus öffentlich ausgelegt. |
| 9. erneute Beteiligung der Behördem und Träger öffentlicher Belange: | Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet. Gleichzeitig wurde Ihnen erneut Gelegenheit gegeben, vom 20.05.2015 bis zum 12.06.2015 die Planung einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzubringen |
| 10. Satzungsbeschluss: | Der Bauausschuss der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom 20.07.2015 die Änderng des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Industriegebiet Jahrdorf" mit DB 7 einschließlich Begründung in der Fassung vom 24.04.2015 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hauzenberg entwickelt. Hauzenberg, den 03. Aug. 2015 Dankschreiben Bürgermeister |
| 11. Bekanntmachung: | Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Industriegebiet Jahrdorf" mit DB 7 wurde durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Hauzenberg am 04.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt gem. § 10 ba. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Hauzenberg, den 07.12.2015 Dankschreiben 1. Bürgermeister |

| Planung: | Datum: | Maßstab: |
|---|---|---|
| Dipl.-Ing. (FH) Thomas Arndörfer, Bgm.-Heimann-Fisch-Str. 15, 94136 Thyrnau, Tel: 08501/938982-0 | 24.04.2015 | 1 : 1000 |