

BEBAUUNGSPLAN
„WA Germannsdorf-West II“



STADT HAUZENBERG

Stadt Hauzenberg

LANDKREIS PASSAU

ENDAUSSFERTIGUNG



BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Hauzenberg, den 16.01.2012
Ergänzt: 26.03.2012

Planung:

Architekturbüro Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg

Teil A - BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines

1.1 Anlass der Planung

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Stadt Hauzenberg in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist im Baugesetzbuch geregelt.

a) Bisheriges Verfahren:

Bereits am 09. Mai 2000 hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Germannsdorf-West II“ beschlossen.

Die Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 22.09.2000 bis 23.10.2000 statt.

Die Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 23.11.2000 bis 27.12.2000 Gelegenheit, Bedenken und Anregungen abzugeben.

Das Verfahren wurde bislang nicht abgeschlossen.

b) Neues Verfahren:

Am 09. Januar 2012 hat der Stadtrat von Hauzenberg die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 4 (2) BauNVO beschlossen.

Es handelt sich in etwa um die gleiche Fläche wie beim Aufstellungsbeschluss vom 09. Mai 2000.

Der Bauausschuss beschloss am 16. Januar 2012 nach erneuter Änderung der Planung den Bebauungsplan zu billigen und die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan ist bereits geändert; hier ist die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

2. Planungsgebiet, Größe, Entfernung zum Hauptort

Das zur Änderung vorgesehene Gebiet „WA Germannsdorf-West II“ liegt im nord-westlichen Bereich des Ortsteiles Germannsdorf.

Die Entfernung des zukünftigen Allgemeinen Wohngebiets liegt in etwa 3,5 km entfernt vom Ortskern Hauzenberg.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: Entwicklungsfläche für Allgemeines Wohngebiet (Flur-Nr. 126),
derzeit landwirtschaftliche Fläche.
Darüber bestehendes Allgemeines Wohngebiet
„WA Germannsdorf-West“
- Im Osten: Kreisstraße PA 49
- Im Süden: Bebauungsplan „WA Ärztehaus Germannsdorf – Erweiterung I“
- Im Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Das Planungsgebiet enthält folgende Grundstücke:

Flur-Nr. 127 sowie 130 (Teilfläche), allesamt Gemarkung Germannsdorf

Größe des Planungsgebietes beträgt 2,37 ha

3. Hinweise zur Planung und Planungsziele

Der Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West II“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern einschließlich deren Nebengebäuden zu erreichen.

4. Geologie, Böden, derzeitige Nutzung

Geologisch gehört das Baugebiet dem Gneisgebiet des vorderen Bayerischen Waldes an.

Den Untergrund bilden überwiegend wasserundurchlässige Dichroitgneise.

Die vorherrschende Bodenart ist grusiger, lehmiger bis stark lehmiger Sand.

Als Bodentyp ist hauptsächlich eine mittel- bis flachgründige Braunerde anzutreffen.

Die Planungsfläche ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Acker genutzt.

5. Topographie, Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet fällt von Nord-Osten nach Süd-Westen leicht ab.

Die Höhe über Normal Null (NN) im Osten des Plangebietes beginnt bei 518,00 m ü. NN und endet bei 499,00 m ü. NN im Süd-Westen.

6. Altlasten, best. Vegetation sowie Störfelder

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

Die Vegetation auf dem geplanten Baugebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung als Acker.

Keine Biotopflächen vorhanden.

Keine Gehölz- oder Baumstrukturen vorhanden.

7. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler sind im Plangebiet bisher nicht bekannt.

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum 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.“

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG.

Sie sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau bekannt zu machen.

8. Erschließungen

8.1 Straßenbau

Die Erschließung erfolgt im Süden über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße „Ruhmannsdorfer Straße“ hin zur neu zu errichtenden Siedlungsstraße.

Im Osten erfolgt die Erschließung über die Kreisstraße PA 49.

Die nördliche Siedlungsstraße ist so konzipiert, dass später ohne großen Aufwand der Bereich auf Flur-Nr. 126 Gemarkung Germannsdorf mit seinen 8 Häusern über 2 Stiche erschlossen werden kann.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Stadt Hauzenberg.

Die Hauptversorgung erfolgt über die bestehende Trinkwasserleitung entlang der Gemeindeverbindungsstraße „Ruhmannsdorfer Straße“.

Die jeweiligen Hausanschlüsse für die Grundstücke sind noch nicht durchgeführt.

Diese Leitungen müssen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt werden.

8.3 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung wird ebenfalls das städtische Leitungsnetz der „Wasserversorgung Hauzenberg“ herangezogen.

Entsprechende Hydranten werden aufgestellt.

Die Standorte der Hydranten werden mit dem zuständigen Kommandanten der Feuerwehr abgestimmt.

8.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung geschieht über das bestehende Kanalnetz der Stadt Hauzenberg (öffentlicher Mischwasserkanal DN600 von Norden nach Süden sowie zusätzlich ein öffentlicher Mischwasserkanal DN300 von Osten nach Westen).

Die Kläranlage in Hauzenberg-Kaindlmühle hat noch Kapazitäten frei.

Dieser Mischwasserkanal darf **nur** für Abwässer benutzt werden.

8.5 Niederschlagswasser-Beseitigung

Niederschlagswasser soll in Zisternen gesammelt und für die Gartenbewässerung sowie für WC-Spülung verwendet werden.

Der Überschuss muss dem bestehenden Oberflächenkanal zugeführt werden.

8.6 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die e.on Bayern.

Nach Verlegung der Anschluss-Erdkabel bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben einschl. Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern die e.on Bezirksstelle Regen zu verständigen.

9. Baugrenzen / GRZ, GFZ

Die Baugrenzen wurden bewusst größer gestaltet, damit zukünftige Bauwerber Möglichkeiten haben, die Gebäude dem Grundstück entsprechend anzupassen.

Bewusst wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 vorgeschrieben.

Jeder Bauantrag hat den Nachweis über die entsprechende Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl zu führen und den Bauantrag die Berechnung beizulegen.

10. Grundstücksgrößen der einzelnen Parzellen

| | |
|--------------|-------------------------|
| Parzelle 1: | 585,59 m ² |
| Parzelle 2: | 563,34 m ² |
| Parzelle 3: | 814,13 m ² |
| Parzelle 4: | 890,82 m ² |
| Parzelle 5: | 890,88 m ² |
| Parzelle 6: | 890,88 m ² |
| Parzelle 7: | 891,09 m ² |
| Parzelle 8: | 3.257,92 m ² |
| Parzelle 9: | 848,40 m ² |
| Parzelle 10: | 775,49 m ² |
| Parzelle 11: | 796,50 m ² |
| Parzelle 12: | 796,50 m ² |
| Parzelle 13: | 774,12 m ² |
| Parzelle 14: | 798,09 m ² |
| Parzelle 15: | 795,69 m ² |

11. Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes „WA Germannsdorf-West II“ ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Baugebietes wohnenden Menschen.

Dieser Bebauungsplan schließt fast an den bestehenden Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West“ an.

Das dazwischenliegende Grundstück der Flur-Nr. 126 ist ebenfalls mittelfristig als „Allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen.

Im Süden schließt sich der Bebauungsplan „WA Ärztehaus Germannsdorf – Erweiterung I“ an.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Baugebietes sowie durch Kompensation durch das Ökokonto der Stadt Hauzenberg ausgeglichen.

12. Grünordnung

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

Teil B – UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 und § 2a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

**Eine allgemeine Vorprüfung nach § 3 c UVPG ist hier nicht erforderlich.
Dies ergibt sich aus den entsprechenden Vorschriften nach § 17 UVPG.**

1.0 Kurzdarstellung des Inhaltes

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, welcher der Begründung beizufügen ist. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf der Grundlage der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,37 ha.
Dabei handelt es sich um bisher landwirtschaftliche Flächen (intensiv genutzter Acker).

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Verwendete Verfahren und Schwierigkeiten bei der Aufstellung des Umweltberichtes

Im Folgenden wird der Änderungsbereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotentiale verbal-argumentativ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf die im Bebauungsplan erarbeiteten Ergebnisse (Abschichtung), soweit diese auf den vorliegenden Standort anwendbar sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in einer „geringeren Detailschärfe“ und entspricht den Empfehlungen des Leitfadens zur „Umweltprüfung in der Bauleitplanung“.

2.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Umweltauswirkungen werden auf einer dreistufigen Skala bewertet: **geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume

Bestand:

Der Acker, welcher Baurechtsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet werden soll, ist naturfern und bietet nur wenigen Arten Lebensraum.

Auch die Umgebung der geplanten Baurechtsfläche ist naturfern und zum Großteil bereits bebaut (WA Germannsdorf-West; WA Ärztehaus Germannsdorf – Erweiterung I; WA Ärztehaus Germannsdorf).

Ausgewiesene Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Bei der Ausweisung der neuen Baurechtsflächen für ein Allgemeines Wohngebiet kommt es zur Versiegelung von bisher unbefestigten Flächen. Es wird aber eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Da im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Tiere und Pflanzen vorhanden sind, kann man davon ausgehen, dass bei der Schaffung von neuen Gärten bei den einzelnen Häusern neue Ökostrukturen geschaffen werden. Diese Grünordnungen werden in diesem Bebauungsplan festgesetzt.

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkung auf das Schutzgut kann als **mittel** bewertet werden.

Schutzgut Boden

Bestand:

Im Änderungsbereich bestehen Vorbelastungen durch regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Beim Allgemeinen Wohngebiet wird der Oberboden im Bereich der Gebäude verändert. Der bestehende Oberboden ist jedoch wieder der Gartenfläche zuzuführen.

Von einer **mittleren** Erheblichkeit ist auszugehen.

Schutzgut Wasser

Bestand:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.
Das Gebiet befindet sich nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Es finden Versiegelungen statt im Bereich der geplanten Gebäude.
In den textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass Oberflächenwasser gesammelt und für Gartenbewässerung benutzt werden muss.
Dadurch wird durch die großflächige Versickerung des Niederschlagswassers dem Naturhaushalt das Oberflächenwasser wieder direkt zugeführt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind von **mittlerer** Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Für das Gebiet liegen keine spezifischen Klimadaten vor. Zeitweise ist eine Belastung durch Pflanzenschutzmittel in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbunden.
Der Änderungsbereich ist eine kleine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Die Schadstoffbelastung durch Kraftfahrzeug-Verkehr ist als gering zu betrachten.
Positiv zu vermerken sind die Festsetzungen bezüglich Grünordnung.
Insgesamt ist von einer **geringen** Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand:

Bisher handelt es sich um Ackerflächen. Diese Flächen sind nur gering einsehbar.

Auswirkungen durch den Bebauungsplan:

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird beeinträchtigt.
Neben den geplanten Gebäuden müssen Bäume und Sträucher gepflanzt werden.
Dies wird in den textlichen Festsetzungen der Grünordnung festgelegt.
Außerdem schließen diese neuen Baurechtsflächen im Norden, Osten und Süden an bestehende bauliche Strukturen an.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut können als **mittlere** Erheblichkeit beurteilt werden.

Schutzgut Mensch (Erholung / Lärm)

Bestand:

Durch die landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung (Pflanzenschutzmittel).

Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung:

Insgesamt sind also die Auswirkungen auf das Schutzgut als **mittlere** Erheblichkeit zu beurteilen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- oder sonstige Sachgüter wie Boden- oder Baudenkmäler vorhanden.

Hier eine Zusammenfassung in Form einer Tabelle:

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|-----------------------|----------------------|
| Tiere und Pflanzen | mittel |
| Boden | mittel |
| Wasser | mittel |
| Klima / Luft | gering |
| Landschaft | mittel |
| Mensch | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | nicht betroffen |

3.0 Entwicklungen

3.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Die Grundstücke für die neue Baurechtsfläche werden seit Jahrzehnten als Acker genutzt.

3.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit diesem Bebauungsplan soll nun statt der landwirtschaftlichen Grünfläche auf der Flur-Nr. 127 und 130 (Teilfläche) ein Allgemeines Wohngebiet WA geschaffen werden.

3.3 Alte Grünordnung

Auf den beiden Grundstücken befindet sich kein Baum, kein Strauch. .

3.4 Neue Grünordnung

Bei den neuen Wohnbau-Grundstücken sollen Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

Die genauen Ausgleichsflächen werden noch dargelegt.

Größe und Anzahl der Bäume und Sträucher werden in den textlichen Festsetzungen dargelegt.

3.5 Erhaltungsziele und Schutzzweck von FFH-Gebieten und Vogelschutzgebieten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein FFH-Gebiet.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um kein Vogelschutzgebiet.

3.6 Zielvorgabe

Wohngebiete sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohngebiete vorhanden sind.

Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall:

- Im Norden die Erweiterungsfläche von „WA Germannsdorf-West I“
- Im Osten der Ort Germannsdorf
- Im Süden „WA Ärztehaus Germannsdorf-Erweiterung I“
- Die neuen Baurechtsflächen sind sehr nahe am Ortskern Germannsdorf. Kirche, Schule, Kindergarten, Nahversorgungseinrichtungen, Ärztehaus, Apotheke und das Dorfwirtshaus können fußläufig erreicht werden
- Sämtliche Haupterschließungen (Wasser, Kanal, elektrische Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterungen können mit Stickleitungen durchgeführt werden

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten sind diese Grundstücke besonders für Wohnbebauung geeignet.

3.7 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt:

- Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Des Weiteren wird vom Architekten empfohlen, Regenwasser zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken zu verwenden
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden
- Die Zufahrten müssen mit Betonpflaster und großen Fugen ausgestattet werden

3.8 Erschließungen

- Die Haupt-Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden; lediglich die Innenbereichsstraße muss noch gemacht werden
- Die Haupt-Wasserversorgungsleitung ist bereits vorhanden (liegt in der Ruhmannsdorfer Straße)
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen bereits vorhanden
- Der Kanal für Oberflächenwasser ist bereits vorhanden
- Elektrische Energie ist bereits vorhanden

3.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

- Dieses Wohngebiet schließt sich direkt an bestehende Wohngebiete an

- Wichtige Einrichtungen wie Kirche, Schule, Kindergarten, Nahversorgungseinrichtungen, Ärztehaus, Apotheke und das Dorfwirtshaus sind vorhanden und können fußläufig erreicht werden

4.0 Umweltauswirkungen

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf den Parzellen weist folgende Flächenverteilung auf:

| | | |
|----------------------------|---|--------------------------|
| Grundstücksgröße | | 23.743,34 m ² |
| Maximal bebaubare Fläche: | | |
| Grundstücksgröße x 0,3 GRZ | = | 7.123,00 m ² |

5.0 Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

5.1 Planungsvoraussetzungen

5.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

Sämtliche grünordnerischen textlichen und planlichen Festsetzungen werden in diesen Bebauungsplan mit integriert.

5.2 Vorhabenstyp

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30. Die neu überbaute Fläche sowie die neue Straßenfläche beträgt 18,75 % des Plangebietes.

- a) Gesamtfläche des Baugebietes: 23.743,34 m²
- b) überbaute mögliche Fläche,
welche nach den Baufeldern möglich ist. 6.648,14 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{6.648,14}{23.743,34} = \mathbf{0,28} \text{ unter } \mathbf{0,30}$$

5.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

5.3.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie

- Flächen nach den Listen „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)“ oder „Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie III)“.

- Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
- Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
werden nicht betroffen.

ja

nein

5.3.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße (siehe Textliche Festsetzungen).
- In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zehn heimische Sträucher zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

5.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung; die Haupteerschließungsstraßen sind bereits vorhanden; lediglich die Innenbereichsstraßen müssen neu errichtet werden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.
- Ebenso wird in den Textlichen Festsetzungen festgehalten, dass bei längeren Garagenzufahrten nur zwei parallele Fahrspuren versiegelt werden dürfen.

5.5 Schutzgut Wasser

5.5.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

ja

nein

Erläuterung:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau ist im gesamten Bayerischen Wald der Grundwasserspiegel wesentlich tiefer gelegen als die mögliche Aushubtiefe für die Kellerfundamente.

5.5.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.

ja

nein

Erläuterung:

- Quellen und Quellfluren sind laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Passau nicht vorhanden.
- Hangschichtwasser war im angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet „Germansdorf-West“ nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

5.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen).
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen).
- Anfallendes Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem Oberflächenkanal zugeführt werden. Dieser mündet direkt in den Ruhmannsdorfer Bach

5.6 Schutzgut Luft/Klima

Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

ja

nein

Erläuterung:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

5.7 Schutzgut Landschaftsbild

5.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

Erläuterung:

- Im Norden die Erweiterungsfläche von „WA Germannsdorf-West I“
- Im Osten der Ort Germannsdorf
- Im Süden „WA Ärztehaus Germannsdorf-Erweiterung I“

5.7.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.

ja

nein

Erläuterung:

Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente

5.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

Ausbildung eines grünen Ortsrandes (siehe Planliche und Textliche Festsetzung)

Da alle Fragen mit „**ja**“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

6.0 Grünordnung

Die Pflanzliste für Feldgehölze und Bäume ist in den Textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

7.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES GEPLANTEN BEBAUUNGSPLANES

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

.....

**Otto Obermeier
3. Bürgermeister**

Architekturbüro Bauer

.....

**Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner**

Stadt










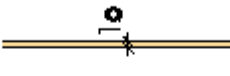
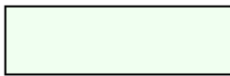



Hauzenberg

BEBAUUNGSPLAN

„WA Germannsdorf-West II“

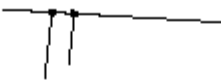
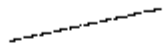

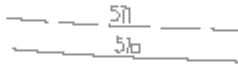







**PLANLICHE UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- 1.2  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER BEREITS RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNE
- 1.3  NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 1.4  BAUGRENZE
- 1.5  EINFAHRTSRICHTUNG GARAGE
- 1.6  FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN
- 1.7  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 1.8  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MIT 1,0 m BREITEN STREIFEN FÜR VERSORGUNGSLEITUNGEN
- 1.9  PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- 1.10  ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME
- 1.11  KLEINGEWÄCHSE AUS HECKEN, STRÄUCHERN UND BÜSCHEN
- 1.12  TEMPORÄRE WENDEMÖGLICHKEIT/WENDEKREIS $d=18,5\text{ m}$

| | | |
|------|----|--|
| 1.13 | ▮ | ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH |
| 1.14 | ▮ | ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH |
| 1.15 | □ | OFFENE BAUWEISE |
| 1.16 | I | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSS |
| 1.17 | II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSS |
| 1.18 | ⌘ | PRIVATE STELLPLÄTZE / ZUFAHRT GARAGE |
| 1.19 | ▣ | GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE |

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

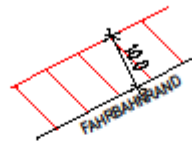
- | | | |
|------|---|---|
| 1.1 |  | BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE |
| 1.2 |  | VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE |
| 1.3 |  | VORGESCHLAGENE ANPFLANZUNGEN VON KLEINGEWÄCHSEN AUS HECKEN, STRÄUCHERN UND BÜSCHEN |
| 1.4 | 2298 | FLURNUMMER |
| 1.5 |  | HÖHENSCHICHTLINIE (ENTNOMMEN AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE BAYERN DES BAYER. LANDESVERMESSUNGSAMTES) |
| 1.6 |  | BEST. GEBÄUDE |
| 1.7 |  | BEST. ÖFFENTLICHER SCHMUTZWASSERKANAL |
| 1.8 |  | VORGESCHLAGENE UMLEGUNG DES BEST. ÖFFENTLICHE SCHMUTZWASSERKANALES |
| 1.9 |  | BEST. ÖFFENTLICHER OBERFLÄCHENWASSERKANAL |
| 1.10 |  | VORGESCHLAGENE UMLEGUNG DES BEST. ÖFFENTLICHE OBERFLÄCHENWASSERKANALES |
| 1.11 |  | BEST. WASSERVERSORGUNGSLITUNG |
| 1.12 |  | VORGESCHLAGENE ABZWEIGUNG DER WASSERVERSORGUNGSLITUNG |

1.13

5

PARZELLENUMMER

1.14



10,0 m TIEFE ANBAUFREIE ZONE ZUR Kr PA 49

1.15



SICHTDREIECK

1.16



BEST. GRÜNSTREIFEN AUS STAUDEN UND BÜSCHEN
ENTLANG DES RUHMANNSBACHES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 + 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

GRZ (Grundflächenzahl)

0,6

GFZ (Geschossflächenzahl)

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.1 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

Maximale Abtragung bei Grundstück: 0,75m

Maximale Auftragung bei Grundstück: 0,75m

3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.2.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B1:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- c) **Typ B2:** nur Erdgeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

**Für alle Grundstücke gilt:
Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze erforderlich.**

a) Typ A:

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

| | |
|----------------|--|
| Dachform: | Satteldach, Pultdach, Walmdach |
| Dachneigung: | 15° - 30° |
| Dachaufbauten: | Dacheinschnitte sind unzulässig |
| Dachdeckung: | Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen |
| Kniestock: | Talseits: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette; Bergseits: Zulässig bis 0,75 m, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette. |

| | |
|---------------|--|
| Dachgauben: | Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m ² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden. |
| Zwerchgiebel: | nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach |
| Wandhöhe: | Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 3,70 m talseits max. 6,50 m |

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

b) **Typ B1:**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

| | |
|----------------|--|
| Dachform: | Satteldach, Pultdach, Walmdach |
| Dachneigung: | 15° - 30° |
| Dachaufbauten: | Dacheinschnitte sind unzulässig |
| Dachdeckung: | Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen |
| Kniestock: | Zulässig bis 0,50 m, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette; |

| | |
|---------------|--|
| Dachgauben: | Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m ² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden. |
| Zwerchgiebel: | nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach |
| Wandhöhe: | Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 6,50 m |

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

c) **Typ B2:**

nur Erdgeschoss (Gartenhofhäuser)

| | |
|----------------|---|
| Dachform: | Pulldach und Flachdach |
| Dachneigung: | 7° - 18° |
| Dachaufbauten: | Dacheinschnitte sind unzulässig |
| Dachdeckung: | Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen |
| Kniestock: | unzulässig |
| Dachgauben: | unzulässig |
| Zwerchgiebel: | unzulässig |

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
max. 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.3 Gestaltung von Nebengebäuden

3.3.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

3.3.2 Wandhöhe
freistehendes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche
max: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Außenanlagen

4.1. EINFRIEDUNGEN: Zäune:
zulässig sind Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune aus Metall, Höhe bis max. 2,00 m. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.
Hecken:
zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form

4.2. STÜTZMAUERN: Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,50 m. Sie müssen einen Abstand zur

Grundstücksgrenze von mind. 3,00 zur Grundstücksgrenze haben und sind durch Vorpflanzung oder Pflanzung von überhängenden Arten zu begrünen

- 4.3. VERKEHRSANLAGEN: Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen

5. Ökologische Maßnahmen

- 5.1. Dachbegrünung
Es wird empfohlen, Dächer bzw. Teile von Dächern zu begrünen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)
- 5.2. Fassadenbegrünung
Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen, (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).
- 5.3. Wasserspar-Maßnahmen
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Gartenbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.
- 5.4. Reduzierung der Bodenversiegelung
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten. Bei längeren Garagenzufahrten sind nur 2 parallele Fahrspuren zu machen, um die Versiegelung zu reduzieren.
- 5.5. Photovoltaik / Solaranlagen
Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

6. Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

6.1 Pflanzordnung für Bäume

In jeder Grundstücksparzelle sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen, davon ein Hochstamm an der Straße.

6.2 Pflanzliste für Bäume

6.2.1. Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

| | |
|--------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Ulmus minor | Feldulme |

6.2.2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

| | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Salix spec. | Weide in Arten |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

6.3 Pflanzordnung für Sträucher

15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

6.4 Pflanzliste für Sträucher

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm

Arten:

| | |
|-------------------------|------------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weissdorn |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra/racem. | Hollunder |
| Viburnum lantana/opulus | Wolliger/Gemeiner Schneeball |

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str/Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

| | |
|-------------------------|------------------------|
| Forsythia spec. | Goldglöckchen |
| Philadelphus virginalis | Pfeifenstrauch |
| Lonicera spec. | Heckenkirsche |
| Potentilla spec. | Fünffingerstrauch |
| Rosa spec. | Rosen/Bodendeckerrosen |

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölze, z.B.

| | |
|-------------------------|------------------|
| Fagus sylvatica pendula | Hängebuche |
| Picea pungens | Blaufichte |
| Picea omorika | Serbische Fichte |

6.5 Abstandsvorschriften für Gehölzpflanzungen

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern bzw. nach dem Nachbarrecht zu beachten, z.B. Mindestabstände bei übergeordneten Straßen, bei Freileitungen, Erdkabeln, Entwässerungsleitungen.

6.6 Sichtdreiecke

Die eingetragenen Sichtdreiecke sind einzuhalten. Im Sichtdreieck wird festgelegt, dass Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80m unzulässig sind.

Ebenso sind die Errichtung von baulichen Anlagen oder auch die Schaffung von Stellplätzen innerhalb der Sichtdreiecke unzulässig.

6.7 Technischer Umweltschutz

Bei Wohngebäuden, die in einem geregelten Abstand von 35,0m zur vorbeiführenden Kreisstraße errichtet werden, sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Ein Schalldämmmaß von 35 dB darf nicht überschritten werden.

6.8 Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

6.9 Bestehende Leitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich befinden sich Versorgungsleitungen der e.on Bayern AG sowie der Deutschen Telekom.

Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit e.on Bayern AG bzw. mit der Deutschen Telekom entsprechend abzustimmen.

6.10 Freiflächengestaltungsplan

Dem jeweiligen Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.