

DECKBLATT NR. 2 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„ WA GERMANNSDORF – WEST II “

STADT: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

EN DA U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich

- Änderungen in den textlichen Festsetzungen
- Änderungen im Umweltbericht
- Festsetzung über Regenwasserzisternen auf den noch unbebauten Grundstücken
- Geplantes Regenrückhaltebecken

| | | | |
|--|--------------------|----------------|--|
| Aufstellungs-/Änderungsbeschluss | 16. September 2013 | | |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung | vom 02.11.2013 | bis 30.11.2013 | |
| Frühzeitige Trägerbeteiligung | vom 29.10.2013 | bis 25.11.2013 | |
| Billigungs-/ Auslegungsbeschluss | 20. Januar 2014 | | |
| Trägerbeteiligung | vom 15.04.2015 | bis 20.05.2015 | |
| Bekanntmachung Öffentliche Auslegung | 02.05.2015 | | |
| Öffentliche Auslegung | vom 12.05.2015 | bis 12.06.2015 | |
| Abwägungsbeschluss BA, erneute Beteiligung | 15.06.2015 | | |
| Erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit | vom 18.06.2015 | bis 09.07.2015 | |
| Erneute Trägerbeteiligung | vom 18.06.2015 | bis 09.07.2015 | |
| Satzungsbeschluss | 20. Juli 2015 | | |
| Bekanntmachung, Satzungsbeschluss, Inkrafttreten | 07.08.2015 | | |

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und 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 bis 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 Bebauungsplan und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans 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 den §§ 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.


.....
1. Bürgermeisterin Gudrun Donaubauer

DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ WA GERMANNSDORF – WEST II “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

| | |
|--------------------|--------------------|
| Hauzenberg, den | 17. September 2013 |
| geändert: | 07. Januar 2014 |
| nochmals geändert: | 12. März 2015 |
| wiederum geändert: | 16. Juni 2015 |
| Endausfertigung: | 21. Juli 2015 |



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
AM KALVARIENBERG 15, 94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2051 – 2052 FAX. 08586/5772
architekturbuero**a**u**e**r@gmx.de

A) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West II“ besitzt seit 07. April 2012 Rechtskraft.

Das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan soll deswegen gemacht werden, da Änderungen in den textlichen Festsetzungen sowie im Umweltbericht durchgeführt werden sollen.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 16. September 2013 die Änderung des Bebauungsplanes „WA Germannsdorf-West II“ mit Deckblatt Nr. 2 beschlossen.

2. ÄNDERUNGEN

2.1 Parzelle 8

Die Parzelle 8 wird aufgeteilt in die Parzellen 8a, 8b, 8c und 8d

2.2 Änderung bei Maß der baulichen Nutzung bei Parzelle 8

- Maß der baulichen Nutzung 0,4 GRZ statt bisher 0,3
0,8 GFZ statt bisher 0,6
- Auf- und Abtragung 180 cm statt bisher 75 cm
- Dachdeckung auch grau und anthrazit
- Geländeneigung mehr als 2,0 m statt 1,50 m
- Wandhöhe Typ A: bergseits 4,50 m statt 3,70 m
talseits 7,50 m statt 6,50 m
- Wandhöhe Typ B: 7,50 m statt 6,50 m

2.3 Dezentrale Regenwasserzisternen mit Regenrückhaltungen für alle Parzellen

Auf allen Bauparzellen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6 Kubikmeter betragen.

Mit den zusätzlich dezentralen Regenrückhaltungen wird den Belangen des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchst. e BauGB Rechnung getragen, da Oberflächenwasser auf den Bauparzellen anfällt und dort zumindest auch teilweise zurückgehalten wird.

Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits bebaute Parzelle 8a.

2.4 Städtebauliche Begründung für Regenwasserzisterne:

Im Bereich des Baugebietes „Germannsdorf-West II“ ist für dieses Baugebiet - aber auch für den östlichen Einzugsbereich - ein Regenrückhaltebecken erforderlich.

Bei Errichtung von dezentralen Rückhaltungen auf den einzelnen bislang nicht bebauten Parzellen ist eine Reduzierung des notwendigen Regenrückhaltebecken-Volumens möglich.

Um eine Wirtschaftlichkeit der Zisterne zu sichern, muss der Inhalt des Regenwasserspeichers 6 m³ betragen.

Zudem schafft eine dezentrale Regenrückhaltung die Möglichkeit, Oberflächenwasser wieder schneller dem natürlichen Wasserhaushalt zuzuführen.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN

- 3.1 Eine Teilfläche des Bebauungsplanes - und zwar die Parzellen 8a, 8b, 8c + 8d – soll dichter bebaut werden.
Außerdem sollen auf dieser Teilfläche die Gebäude vollkommen behindertengerecht ausgeführt werden.
- 3.2 Der Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fordert ab einer GRZ von 0,4 eine Ausgleichsfläche. Diese ist in diesem Falle notwendig.
- 3.3 Bei allen Parzellen – mit Ausnahme der bereits bebauten Parzelle 8a - muss eine Regenwasserzisterne eingebaut werden.

4. ERSCHLIESSUNGEN

Bei den Bereichen

- Wasserversorgung
- Löschwasser
- Abwasserbeseitigung
- Straßen im Innenbereich

sind keinerlei Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Germannsdorf-West II“ sowie dem Deckblatt Nr. 1 gegeben.

5. GEPLANTES REGENRÜCKHALTEBECKEN

Für das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) wurde die wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Passau mit Bescheid vom 20.11.2014 erteilt.

Dieses geplante Regenrückhaltebecken soll auf dem städtischen Grundstück der Flur-Nr. 127, Gemarkung Germannsdorf errichtet werden.

Das geplante RRB kommt in Teilen auch auf die Parzelle 8a (Flur-Nr. 127/7 Gemarkung Germannsdorf) zu liegen; wird aber dinglich gesichert.

6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG / UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird untersucht und dargelegt. Außerdem werden die Umweltauswirkungen untersucht und dargelegt.

Dort werden auch eventuell erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

7. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

B. UMWELTBERICHT

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

1.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück weist folgende Flächenverteilung auf:

| | |
|--|--------------------------|
| Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung | 19.004,96 m ² |
| Zu bebauende Fläche mit GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 | 14.342,43 m ² |
| Zu bebauende Fläche mit GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 (ohne die Grünfläche im Westen) | 4.662,46 m ² |
| Grünfläche im Westen | 4.035,01 m ² |

1.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte Ackerflächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden. Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung des Bebauungsplanes wurde auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

1.3 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge (siehe Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen (siehe Textliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes).
- 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 in das geplante Regenrückhaltebecken

1.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen für den Bereich GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden (Synergie-Effekte!).

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

| | | |
|---|-------------------|--------------------------|
| a) Gesamtfläche Gebiet: | | 19.004,96 m ² |
| davon | | |
| zu bebauende Fläche mit GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 | | 4.662,46 m ² |
| Grünfläche im Westen | | 2.166,11 m ² |
| b) GRZ 0,40: | Typ B | |
| c) Gebiet geringer Wertigkeit: | Typ B I (Acker) | |
| d) Kompensationsfaktor: | | |
| | Mittelwert | 0,4 |

1.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

| | | | |
|-------------------------------|----------|------------|---------------------------------|
| Fläche mit GRZ von 0,4 | x | Mittelwert | |
| 4.662,46 m² | x | 0,4 | = 1.864,98 m² |
| | | | <hr/> |
| | | | 1.864,98 m² |

1.6 Ausgleichsmaßnahmen:

1.6.1 Ausgleich durch Ökokontofläche der Stadt Hauzenberg

Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Stadt Hauzenberg und zwar über die Flur-Nr. 1971 Gemarkung Germannsdorf

Die Fläche beträgt **1.865,00 m²**

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche: 1.864,98 m²

ermittelte Kompensationsfläche: 1.865,00 m²

**Die Kompensationsfläche ist etwas größer
als die geforderte Ausgleichsfläche**

1.7 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen für den Bereich GRZ 0,3 / GFZ 0,6

1.7.1 Planungsvoraussetzungen

1.7.1.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

ja

nein

Erläuterung:

Es wird ein Bebauungsplan-Deckblatt mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.

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

1.7.2 Vorhabenstyp

1.7.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung:

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

1.7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

- a) Gesamtfläche des Baugebietes: 14.342,43 m²
- b) überbaute mögliche Fläche,
welche nach den Baufeldern möglich ist. 4.190,00 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Versiegelungsflächen/Überbauungsflächen}}{\text{Gesamtfläche Bebauungsplan}}$$
$$\text{GRZ} = \frac{4.190,00}{14.342,43} = 0,292 \text{ unter } 0,30$$

1.7.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 1.7.3.1 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 Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen,
- werden nicht betroffen.**

ja

nein

1.7.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 2 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu 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).

1.7.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Sehr sparsame Straßenführung.
- 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.

1.7.5 Schutzgut Wasser

1.7.5.1 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.

1.7.5.2 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 „WA Germannsdorf-West“ nicht anzutreffen.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

1.7.5.3 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 in das neugeschaffene Regenrückhaltebecken

1.7.6 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.

1.7.7 Schutzgut Landschaftsbild

1.7.7.1 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“

1.7.7.2 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

1.7.7.3 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!

2. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 2

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

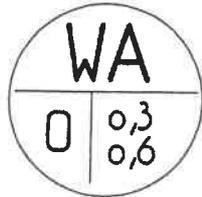
Architekturbüro Bauer



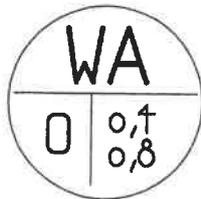
.....
Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



NUTZUNGSSCHABLONE 1 - ÖSTLICHER BEREICH



NUTZUNGSSCHABLONE 2 - WESTLICHER BEREICH



ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen gelten
nur für das Deckblatt Nr. 2

A) Parzellen 8a, 8b, 8c und 8d

A.2. Maß der baulichen Nutzung

| | |
|-----|---------------------------|
| 0,4 | GRZ (Grundflächenzahl) |
| 0,8 | GFZ (Geschossflächenzahl) |

A.3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

A.3.1 Gestaltung des zukünftigen Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

- a) Aufschüttungen sind nur zulässig, soweit die natürliche Hanglage dies erfordert
- b) Aufschüttungen dürfen einzeln jeweils max. 1,80 m hoch sein; bei Stützmauern oder Gabionen ist die erforderliche Absturzsicherung bei der zulässigen Gesamthöhe mitzurechnen.
- c) Bei abgestuften Aufschüttungen darf ein Gesamtwinkel von 33° (gemessen ab Grundstücksgrenze) nicht überschritten werden.
- d) Aufschüttungen müssen mindestens 1,80 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten.
- e) Abtragungen dürfen einzeln jeweils max. 1,80 m betragen.

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

Gestaltung des zukünftigen Geländes:

- Natürliche Böschung incl. Begrünung mit Büschen
- Stützmauern aus Natursteinen (maximal 1,50 m Höhe ab Urgelände)
- Gabionenmauern mit Granitfüllung (maximal 1,50m Höhe ab Urgelände) und davorgesetzter Begrünung mit Kletterpflanzen

A.3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

A.3.2.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 2,00 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 2,00 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

a) **Typ A:**

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

| | |
|----------------|---|
| Dachform: | Satteldach, Walmdach, Zeltdach Pulldach Flachdach |
| Dachneigung: | 15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 7° - 10° bei Pulldach 0° - 3° bei Flachdach |
| Dachaufbauten: | Dacheinschnitte sind unzulässig |
| Dachdeckung: | Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau, anthrazit Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen Bei Flachdach: Dachbegrünung oder Kiesschicht |
| Wandhöhe: | Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 4,50 m talseits max. 7,50 m |

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

b) **Typ B:**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

| | |
|----------------|---|
| Dachform: | Satteldach, Walmdach, Zeltdach Pulldach Flachdach |
| Dachneigung: | 15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 7° - 10° bei Pulldach 0° - 3° bei Flachdach |
| Dachaufbauten: | Dacheinschnitte sind unzulässig |
| Dachdeckung: | Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau, anthrazit Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen Bei Flachdach: Dachbegrünung oder Kiesschicht |
| Wandhöhe: | Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 7,50 m |

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

B) Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 + 15

B.2. Maß der baulichen Nutzung

0,3

GRZ (Grundflächenzahl)

0,6

GFZ (Geschossflächenzahl)

B.3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

B.3.1 Gestaltung des zukünftigen 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: 0,75 m

Maximale Auftragung bei Grundstück: 0,75 m

B.3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

B.3.2.1 Haustypen:

- b) **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 B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

c) Typ A:

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

| | |
|----------------|--|
| Dachform: | Satteldach, Walmdach, Zeltdach Pulldach |
| Dachneigung: | 15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 7° - 10° bei Pulldach |
| Dachaufbauten: | Dacheinschnitte sind unzulässig |
| Dachdeckung: | Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau, anthrazit Blechdach |

Nicht zulässig sind unbeschichtete
kupfer-, zink- und bleigedekte
Dachflächen

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
bergseits max. 4,50 m
talseits max. 7,50 m

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

d) **Typ B:**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach
Pulldach

Dachneigung: 15° - 30° bei Sattel-, Walm- und Zeltdach
7° - 10° bei Pulldach

Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, grau,
anthrazit
Blechdach
Nicht zulässig sind unbeschichtete
kupfer-, zink- und bleigedekte
Dachflächen

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
max. 7,50 m

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

**Diese ergänzenden textlichen Festsetzungen
gelten für alle Parzellen**

4. Dezentrale Regenwasserzisternen mit Regenrückhaltungen

Auf allen Bauparzellen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6 Kubikmeter betragen. Die Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal wird auf max. 1,5 l/sec festgesetzt.

Diese Festsetzung gilt nicht für die bereits bebaute Parzelle 8a.

5. Nachweis der GRZ-GFZ-Berechnung

Jedem Bauantrag ist eine GRZ- / GFZ-Berechnung mit beizulegen.

6. Festsetzung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches

- a) Für die Parzellen 8a, 8b, 8c + 8d muss wegen der Grundflächenzahl von 0,4 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich geschaffen werden.
Die Entnahme folgt aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg.
Grundstück Flur-Nr. 1971, Gemarkung Germannsdorf.

Notwendige Flächen: 1.865,00 m²

- b) Bei den übrigen Parzellen haben wir eine Grundflächenzahl unter 0,3.
Da auch alle Planungsvoraussetzungen erfüllt sind, ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich mehr erforderlich.

NACHWEIS

**der naturschutzrechtlichen
Ausgleichsfläche**

aus

dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg

**Grundstück Flur-Nr. 1971,
Gemarkung Germannsdorf**

Bei dieser Flur-Nummer stehen zur Verfügung:

- Anerkennungsfläche: 282.373 m²
- Anerkennungsfaktor: 0,5
- **Fläche für Ökokonto: 141.186,50 m²**

- Bereits abgebucht oder vorgemerkt: 39.993 m²
- **Verbleiben derzeit verfügbar: 101.193,50 m²**

**Notwendige Fläche für dieses Deckblatt Nr. 2 „WA
Germannsdorf-West II“: 1.865,00 m²**