

DECKBLATT NR. 2 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

„ HAAG - HINTERFELD “

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

E N D A U S F E R T I G U N G

Deckblatt Nr. 2 – Änderungsbereich

- **„ Erweiterung der Baurechtsflächen auf Flur-Nr. 1559 (Teilfläche),
Gemarkung Windpassing“**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	16. April 2012
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	vom 04.05.2012 bis 01.06.2012
Frühzeitige Trägerbeteiligung	vom 22.06.2012 bis 13.07.2012
Billigungs-Auslegungsbeschluss	20. August 2012
Bürgerbeteiligung	vom 13.10.2012 bis 12.11.2012
Trägerbeteiligung	vom 19.09.2012 bis 25.10.2012
erneute Trägerbeteiligung mit verkürzter Frist	vom 06.12.2012 bis 28.12.2012
Satzungsbeschluss	18.02.2013

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.

Hauzenberg, den

.....

Gudrun Donaubauer

1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 2

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ Haag – Hinterfeld “

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

- A. BEGRÜNDUNG
- B. UMWELTBERICHT
- C. ERGÄNZENDE TEXTLICHE UND PLANLICHE
FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den	16.05.2012
Ergänzt:	14.09.2012
Weitere Ergänzung:	20.11.2012
Letzte Ergänzung:	19.02.2013

ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772

A. BEGRÜNDUNG

1.0 ANLASS

Die Stadt Hauzenberg beabsichtigt, das bestehende Gewerbegebiet im Bebauungsplan „Haag-Hinterfeld“ zu erweitern, um einer ortsansässigen Gewerbefirma die Möglichkeit einer Gewerbe-Erweiterung zu geben. Deshalb ist dieses Deckblatt zum Bebauungsplan erforderlich.

In der Sitzung vom 16. April 2012 hat der Stadtrat Hauzenberg der 2. Änderung dieses Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“ zugestimmt.

2.0 ÄNDERUNGEN

Erweiterung der Baurechtsflächen auf Flur-Nummer 1559 (Teilfläche), Gemarkung Windpassing

Auf der Flur-Nummer 1559 (Teilfläche) der Gemarkung Windpassing soll eine Erweiterung der Baurechtsflächen geschaffen werden.

Zusätzlich soll – ausgehend von der Kreisstraße PA40 – eine Erschließung mit entsprechenden Schleppkurven-Radien durchgeführt werden.

Im Zuge der Bebauungsplan-Änderung wird im Parallelverfahren auch eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt.

3.0 PLANUNGSGEBIET

Die Flur-Nummer 1559 (Teilfläche), Gemarkung Windpassing soll zu einer neuen Baurechtsfläche umgewandelt werden.

Es entsteht dadurch eine Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche eines ortsansässigen Schreinerunternehmers.

4.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Im Westen der neugeplanten Baurechtsflächen befindet sich bereits das Gewerbegebiet „Haag-Hinterfeld“.

Die Haupteerschließung geschieht von der Kreisstraße PA40.

Das ortsansässige Schreinerunternehmen hat bereits seit Jahrzehnten Betriebsanlagen auf der Flur-Nr. 1551, 1551/1 + 1553, jeweils Gemarkung Windpassing. Außerdem befindet sich auf dem Grundstück der Flur-Nr. 1551 das Ausstellungsgebäude mit Bürogebäude und Inhaberwohnhaus.

Die bestehenden Gewerbeflächen sind auch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits enthalten.

Die neuen Gewerbeflächen sollen durch die Flächennutzungsplan-Änderung im Parallel-verfahren ebenfalls geändert werden.

Dann sind die rechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes gegeben.

5.0 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Wie bereits oben erklärt, gibt es seit Jahrzehnten auf den Grundstücken der Flur-Nummern 1551, 1551/1 und 1553 ein Schreinerunternehmen.

Seit Beginn der Schreinertätigkeiten gab es niemals Konflikte bezüglich Lärm mit den umliegenden Nachbarn.

Zudem wird die Erweiterung nach Osten – zum freien Feld hinaus – durchgeführt. Nach Norden – zu den bestehenden Wohnhäusern – ist eine Streuobstwiese geplant als abschirmende Kulisse.

Zudem ist durch das Ausstellungsgebäude ein starker Publikumsverkehr gegeben, der bei einer eventuellen Verlagerung in ein „klassisches Gewerbegebiet“ entfällt.

Sämtliche Mitarbeiter des bestehenden Gewerbebetriebes sind aus der unmittelbaren Umgebung. Eine Verlagerung des Gewerbebetriebes würde starke soziale Härten nach sich ziehen.

6.0 ERSCHLIESSUNG

6.1 Straßen

Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt wie bisher über die Kreisstraße PA40 sowie über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße.

6.2 Wasserversorgung

Die Erweiterungsflächen können an die kommunale Wasserversorgung der Stadt Hauzenberg angeschlossen werden.

Die bestehende kommunale Ring-Wasserleitung wird umgelegt.

6.3 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist über die kommunale Wasserversorgung mittels eines bestehenden Hydranten beim Feuerwehrhaus sowie eines zusätzlich geplanten Hydranten nahe Schreinerei Zellner gesichert.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Erweiterungsflächen können an die kommunale Abwasserbeseitigung der Stadt Hauzenberg angeschlossen werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Mischkanal.

Das Schmutzwasser ist der Kläranlage Kaindlmühle – die genügend Reserven hat – zuzuführen.

6.5 Regenwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll in einer Regenwasserzisterne gesammelt und für die Gartenbewässerung sowie für WC-Spülung verwendet werden.
Der Überschuss muss dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt werden.

6.6 Elektrische Energie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch e.on Bayern AG, Niederlassung Regen.

Es ist notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 3 Monate vor Baubeginn der e.on Bayern AG schriftlich mitgeteilt wird.

7.0 KONFLIKT GEWERBEGEBIET – ALLGEMEINES WOHNGBIET

Die Erweiterung des Gewerbegebietes liegt ca. 80,00 m vom südlichsten Gebäude des Allgemeinen Wohngebietes entfernt.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern soll in diesem ländlichen Teilbereich die Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden.

Es wird darin angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiter zu entwickeln.

Andererseits sind die Wohnbauten im Allgemeinen Wohngebiet zu schützen.

Deshalb wurden folgende Maßnahmen ergriffen:

- Eingrünung an den Grundstücksrändern
- Streuobstwiese hin zum Allgemeinen Wohngebiet

Keine uneingeschränkte Nutzung insbesondere zur Nachtzeit.

8.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

B. UMWELTBERICHT

Kurzdarstellung des Inhaltes

Der Umweltbericht richtet sich 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 Einleitung:

1.1 Bisherige bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan „Haag-Hinterfeld“ hat seit 01. Juli 1983 Rechtskraft.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 2 soll eine Baurechtsfläche im Osten der bestehenden Gewerbefläche geschaffen werden.

Dies geschieht, um einem ortsansässigen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Gewerbeerweiterung zu geben.

Für den Gewerbetreibenden entstehen durch die Erweiterung an dieser Stelle große Synergie-Effekte.

1.3 Neue Grünordnung

Bei der neuen Gewerbefläche soll die Grundstücksgrenze nach Osten und Nord-Osten eingegrünt werden.

Eingegrünt werden soll auch der Bereich nach Norden hin zur bestehenden Wohnbebauung.

Die Kompensation entsteht also teilweise auf dem neuen Gewerbegrundstück und teilweise auf der Flur-Nr. 738, Gemarkung Windpassing (dieses Grundstück ist im Eigentum des ortsansässigen Unternehmers).

1.4 Zielvorgabe

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

Dies ist beim Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes „Haag-Hinterfeld“ der Fall:

- Im direkten Anschluss – hin nach Westen – ist bereits seit Jahrzehnten ein Gewerbegebiet vorhanden
- Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan geändert und erweitert werden

- Viele Erschließungen (Wasser, Kanal, elektrische Energie) sind bereits vorhanden. Die Erweiterung kann mit Stichleitungen sehr leicht gemacht werden

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 2 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Erweiterung geeignet.

1.5 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 zu speichern, um dann Gartenbewässerung, Lagerhofbewässerung und ähnliches zu ermöglichen
- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

1.6 Erschließungen

- Die Haupt-Erschließungsstraße – Kreisstraße PA40 - ist bereits Bestand
- Die Wasserversorgung ist mittels bestehender kommunaler Leitungen gesichert
- Die Abwasserbeseitigung ist mittels bestehender kommunaler Abwasserleitungen gesichert
- Die Oberflächenentwässerung wird durch Versickerung der Außenflächen und dem bestehenden Mischwasserkanal (für die Dächer) gesichert

1.7 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.

1.8 Grünordnung auf dem Gewerbe-Grundstück

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass auch der LEP-Grundsatz B VI 1.5 - wonach Siedlungsgebiete möglichst in die Landschaft einzubinden sind - Berücksichtigung findet.

So wird der Grundstücksrand mit einem breiten Grünstreifen eingefasst.

Hin zum Allgemeinen Wohngebiet wird eine Streuobstwiese neu geschaffen.

2.0 Umweltauswirkungen

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

2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Die Fläche des Erweiterungs-Gebietes umfasst:	5.269,47 m ²
Baufeld	1.806,17 m ²
Verkehrsflächen mit Stellplätzen	1.374,47 m ²
Abschirmende Grünflächen	907,74 m ²
Restliche Grünflächen	1.052,05 m ²

2.2 Ausschließungen

Diese neuen Baurechtsflächen haben **keine große Bedeutung** für Natur und Landschaft.

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen bisher intensiv genutzten Acker (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der neuen Gewerbehalle werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um intensiv bewirtschaftete Wiesenflächen bzw. um bestehende Gewerbeflächen.

Auch die Erweiterung Deckblatt Nr. 2 des Gewerbegebietes „Haag-Hinterfeld“ beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der Erweiterung des Gewerbegebietes „Haag-Hinterfeld“ mit Deckblatt Nr. 2 wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

2.3 Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten (siehe ergänzende textliche Festsetzungen).

2.4 Kompensationsberechnung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

- O Die Haupt-Erschließungsstraße ist bereits vorhanden (Kreisstraße PA40)
- O Es wird ein abschirmendes Grün geschaffen durch neue Obstbäume

2.5 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

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.

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) Flächen:

Die Fläche des Erweiterungs-Gebietes umfasst: 5.269,47 m²

b) GRZ: 0,8

c) Gebiet geringer Wertigkeit: Typ B I

d) Kompensationsfaktor:
Gewählt: **Mittelwert 0,30***

***Dieser Wert wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau gewählt, weil ein großes Grundstück mit einer geringeren Bebauung gegeben ist.**

2.6 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

Gesamtfläche	x	Mittelwert	
5.269,47 m²	x	0,30	= 1.580,84 m²

2.7 Ausgleichsmaßnahmen:

2.7.1 Kompensationsmaßnahme auf dem Gewerbegrundstück

Im Norden soll eine Grünstruktur entstehen mit Obstbäumen (hin zur bestehenden Wohnbebauung).

Im Osten und Nord-Osten soll ein Grünzug entstehen als Abgrenzung hin zum freien Feld (ebenfalls Obstbäume).

Bisherige Bewertung der Ackerfläche	0,2
Neubewertung als autochthone Obstbäume	1,2
<hr/>	
Unterschiedsbewertung	1,0

Es handelt sich bei der autochthonen Bepflanzung um folgende Flächen:

a) Obstbäume im Norden	344,72 m ²
b) Obstbäume im Osten und Nord-Osten (als Abgrenzung)	563,02 m ²

Nach dem Willen der Unteren Naturschutzbehörde dient diese Fläche lediglich der Abschirmung und nicht der Kompensation.

2.7.2 Kompensationsmaßnahme aus dem städtischen Ökokonto

Da im Geltungsbereich keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht, wird die notwendige Ausgleichsfläche in Höhe von **1.581,00 m²** der stadteigenen Ökokontofläche entnommen.

Zur Kompensation des Eingriffes ist eine Waldfläche als Teilfläche aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg zu entnehmen.

Es handelt sich um die Flur Nr. 1971 Gemarkung Germannsdorf.

Die entsprechende behördliche Genehmigung wurde ausgesprochen durch das Landratsamt Passau mit der Gz.: 51-01 vom 10.08.2004,

Der Anerkennungsfaktor beträgt 0,5.

Konkret heißt dies, dass die abzubuchende Fläche

$$1.581,00 \text{ m}^2 \times 2 = 3.162,00 \text{ m}^2$$

beträgt.

Gesamt

1.581,00 m²

CONCLUSIO:

geforderte Ausgleichsfläche	1.580,84 m ²
geplante Kompensationsfläche	1.581,00 m ²

Die Kompensationsfläche ist beinahe identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche

2.8 Zusammenfassung

Mit den Ausgleichsmaßnahmen wird den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber den anderen in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen der Wirtschaft und der Energieversorgung, hier insbesondere durch Verwendung umweltschonender regenerativer Energien, ausreichend Rechnung getragen.

Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wird durch Festsetzungen im Deckblatt Nr. 2 des Bebauungsplanes geregelt.

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

Grundsätzliche Auswirkungen sind durch die Erweiterungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

Architekturbüro Bauer

.....
Gudrun Donaubauer
1. **Bürgermeisterin**

.....
Ludwig A. Bauer
Architekt

HINWEISE

1) Deutsche Telekom

Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der Deutschen Telekom bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekom-Anlagen zu machen.

2) e.on

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden e.on-Kabel geachtet werden.

3) Landwirtschaftliche Bewirtschaftung :

Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

ERGÄNZENDE

TEXTLICHE

UND

PLANLICHE

FESTSETZUNGEN

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die genauen Festsetzungen gelten nur
für dieses Deckblatt.

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind zulässig:

- Abs. 2 Nr. 1: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze
- Abs. 2 Nr. 2: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Abs. 3 Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
Pro Parzelle ist nur **eine** Wohnungseinheit für Aufsichtspersonen / Betriebsinhaber/-Leiter erlaubt

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig:

- Abs. 2 Nr. 3: Tankstellen
- Abs. 2 Nr. 4: Anlagen für sportliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Abs. 3 Nr. 3: Vergnügungsstätten

2. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen länger als 50m sein, müssen aber seitliche Grenzabstände einhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

0,8 GRZ (Grundflächenzahl)

1,6 GFZ (Geschossflächenzahl)

Abstandsflächen

Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

EG + 1. OG

Erdgeschoss + 1. Obergeschoss

Dachform:	Satteldach, Pultdach, Flachdach
Dachneigung:	3° - 20°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen Flachdach mit extensiver Begrünung
Wandhöhe:	ab fertiger Geländeoberfläche: max. 8,50 m
Fertiges Gelände:	472,30 m ü. NN

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

5. Kompensation

Die Kompensation erfolgt aus dem städtischen Ökokonto.

Die Stadt Hauzenberg hat auf Flur-Nr. 1971 Gemarkung Gemannsdorf bereits seit Jahren ein Ökokonto eingerichtet. Es handelt sich um eine Waldfläche.

Es handelt sich um eine Kompensationsfläche von 3.162,00 m².

Die Genehmigung für das städtische Ökokonto wurde mit Schreiben vom 10.08.2004 mit Gz.: 51-01 durch das Landratsamt Passau, Untere Naturschutzbehörde erteilt.

Ein entsprechender Vertrag zwischen Stadt Hauzenberg und dem Investor wurde bereits abgeschlossen.

6. Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Bei der Eingrünung ist ein Pflanzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Flächen von 4,0 m, bei Holzgewächsen ab einer Höhe von 2,0 m einzuhalten

7. Bodendenkmäler

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.“

8. Immissionsschutz

„In den Gewerbegebietsflächen dieses Deckblattes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die, bezogen auf die nordwestlich (z.B. Grundstücke mit den Flur-Nr. 1556 und 1557) und südlich (z.B. Grundstücke mit den Flur-Nr. 1447/21 und 1447/10) gelegenen bzw. im entsprechenden Bebauungsplan vorgesehenen Wohngebäude, ein Emissionskontingent (L_{EK}) nach DIN 45691 `Geräuschkontingentierung` (Ausgabe Dezember 2006) von 60 dB(A)/m² tags (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) und von 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.“

Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels (Emissionskontingents) sind nach den Bestimmungen der Din 18005 `Schallschutz im Städtebau` (Ausgabe Juli 2002) in Verbindung mit der DIN 45691 `Geräuschkontingentierung` (Ausgabe Dezember 2006) vorzunehmen.“

9. Pflanzliste

Obstbäume an den Grundstücksgrenzen

Vorbemerkung:

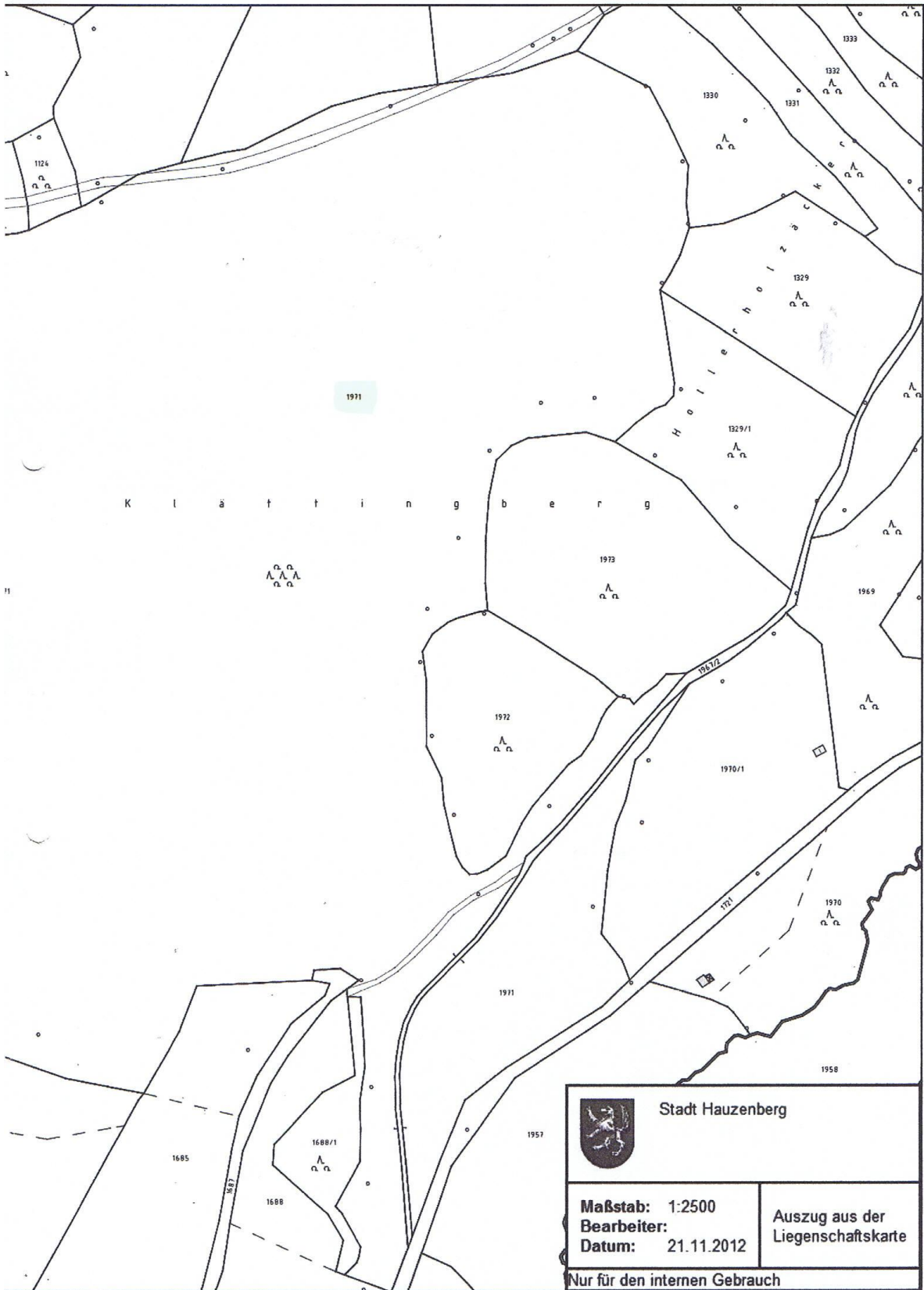
Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

Halbstamm
3 x V, Stammumfang 10 – 12 cm

Apfel
Birne
Zwetschge
Kirsche

ANHANG

**ÖKOKONTO-
FLÄCHE**



K l ä u f b e r g

Stadt Hauzenberg



Maßstab: 1:2500
 Bearbeiter:
 Datum: 21.11.2012

Auszug aus der
 Liegenschaftskarte

Nur für den internen Gebrauch