

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mi : Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind dabei Tankstellen. (Nach § 1, Abs.5 + Abs. 6, Nr. 1 BauNVO).

Grundfläche : Für die einzelnen Flurstücke werden folgende Höchstmaße der Grundfläche festgesetzt:

Flur Nr. 98 = 920 m²

Flur Nr. 100 = 100 m²

Flur Nr. 103 = 170 m²

Flur Nr. 104/2 = 65 m²

Flur Nr. 102 = 1.200 m² (Über die gesamte Additionsfläche + 104/5 + 6 gerechnet.)

Flur Nr. 99/1 = Keine Bebauung zulässig.

Flur Nr. 102/1 = Keine Bebauung zulässig.

Flur Nr. 157/10 = Keine Bebauung zulässig.

Soweit sich nach der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.

Bauweise : „g“ = Geschlossene Bauweise

„abw“ = Abweichende Bauweise

Je nach Grundstückssituation und städtebaulicher Erfordernis wird „g“, oder „abw.“ vorgegeben.

Brandschutzrechtliche Anforderungen sind nach BayBO auszuführen.

Vollgeschosse : Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit den jeweiligen Festsetzungen sind in den planlichen Festsetzungen und den Detailfestsetzungen fixiert.

Wandhöhe : Absolute Wandhöhenkote in m über dem festgelegten Höhenfestpunkt am Rathaus. (Festpunkt ist der östliche Fußpunkt des Rathauses als Schnittpunkt der Gebäudeecke mit dem bestehenden Pflaster am Marktplatz).

Als Wandhöhenmaß gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Ist bei einem Dach nur eine Wandhöhe angegeben, so gilt dieses Maß für sämtliche Wandhöhen, außer bei Pultdächern.

Nebenanlagen : Nebenanlagen nach § 14, Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Im Bereich des geplanten Rathauses sind Anbauten, Erker, Windfänge und dgl. bis zu einer Tiefe von 2,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf Grundstück Flur Nr. 103 sind überdachte Terrassen bis zu einer Gesamtfläche von 15 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

0.2. Gebäude

Dachform : Zulässig sind, entsprechend dem Planeintrag:
SD = Satteldach
PD = Pultdach
FD = Flachdach

Dachneigung : Siehe jeweiligen Planeintrag.
Im Bereich des Rathauses sind im Dachverschneidungsbereich auch Flachdächer zulässig.

Dachdeckung : Zulässig sind:
Ziegel, naturrot,
Blechdacheindeckung in Edelstahl, Kupfer, Zink, Titanzink.
Dachbepflanzung
Flachdächer als Kiespressdach oder als Gründach.

Dachgauben : Zulässig nur auf dem Gebäude Marktplatz 16 zur Marktplatzseite.
Dabei sind max. 5 Dachgauben mit einer maximalen Vorderfläche von 1,50 m² und einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig
Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander 2,00 m.

Zwerggiebel : Unzulässig

Kniestock : Kniestöcke sind unzulässig.
Beim Rathaus-Anbau ist ein Kniestock insoweit bis 0,60 m Höhe zulässig, als eine hinterlüftete Kaltdachkonstruktion zur Ausführung kommt

0.3. Geländeverhältnisse / Topographie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Im Bereich des Rathaus-Grundstückes und des Grundstückes Flur Nr. 98 sind Geländeänderungen zulässig wie im beiliegenden Plan „Schemaansicht-/schnitt S-S“ dargestellt.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

0.4. Grünordnung/Ökologie

0.4.1 Stellplätze / Zufahrten und Hauszugänge

Tiefgaragen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Pflasterbeläge, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder wassergebundene Decken mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

0.4.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.4.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.4.4 Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke oder Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.4.5 Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Bei den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Bäume nach zeichnerisch festgesetztem Standort zu pflanzen.

0.4.6 Pflanzungen in den Stellplatzbereichen

Folgende Bäume sind im zulässig: (Standort siehe Plan)

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 3. Acer platanoides | - Spitzahorn |
| 4. Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 5. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 6. Acer campestre „Elsrijk“ | - Feldahorn |
| 7. Crataegus i.A. | - Weißdorn |

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3 x V., m.B., STU 16/18 bis 18/20

0.4.7 Strauchpflanzungen im Bereich der Stellplatzeingrünung

Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Sträucher.

Pflanzdichte: 2 Sträucher je 1 m² Grünfläche, in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Pflanzqualifikation : 2 x V., 60 – 130 cm.

Giftpflanzen sind generell unzulässig.

0.5. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßen- grund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Rückstaumaßnahmen, etc.).

0.6. Hinweise - Allgemein

0.6.1 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.6.2 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

0.6.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Von den Hauptversorgungstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leitungen freizuhalten.

Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieversorgungs-trägern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln und Leitungen sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung sind, wie vor, vor Arbeitsbeginn die Energieversorgungs-träger zu verständigen.

Gleiches gilt für alle baulichen und sonstigen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln, Leitungen und Freileitungen .

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen und Pflanzungsarbeiten exakt zu klären.

Ebenfalls ist das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

0.7. Hinweise - Ökologie

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass!).

Die technischen Möglichkeiten zur kostenlosen Sonnenenergienutzung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerative Energien, etc. sollen genutzt werden.

Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen.

Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.

0.8. Hinweise – Belange der Bodendenkmalpflege

Folgende Nebenbestimmungen sind bei zulässiger Überplanung der Bodendenkmäler für eventuelle Einzelvorhaben zu beachten:

- A. Der Antragsteller muss unter der Voraussetzung, so wenig Bodeneingriffe wie möglich vorzunehmen, genauer ausführen, in welchem Umfang das Bodendenkmal durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet ist.
- B. In den Bereichen, wo Bodeneingriffe unabdinglich sind, muss zunächst mit Hilfe einer Probeuntersuchung festgestellt werden, ob und in welchem Umfang Bodendenkmäler betroffen sind.
- C. Nach Ergebnis der Sondierungen hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD, zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler, durchzuführen nach den Grabungsrichtlinien und dem Leistungsverzeichnis des BLfD.
- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der Probeuntersuchung und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

a. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Hauzenberg hat in der Sitzung vom 30.5.2005 die Änderung des Bebauungsplanes „Innerer Ring West-1“ mittels Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3.6.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.5.2005 hat in der Zeit vom 6.6.2005 bis 24.6.2005 stattgefunden.

c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.5.2005 hat in der Zeit vom 9.6.2005 bis 29.6.2005 stattgefunden.

d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.5.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 16.8.2005 bis 16.9.2005 beteiligt.

e. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.5.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.8.2005 bis 16.9.2005 öffentlich ausgelegt.

f. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.10.2005 das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Innerer Ring West-1“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.5.2005 als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 5.11.2005 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.


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

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der 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 §§ 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 04. NOV. 2005


Der Bürgermeister

