

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Kerngebiet MK:

Die Ortskerngrundstücke mit den Flurnummern 96 und 98 werden als Kerngebiet MK nach § 7 BauNVO ausgewiesen

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach §7 Abs 3, Nr. 1 BauNVO (=Tankstellen).

Gemäß § 7 Abs.4 BauNVO und § 9 Abs.3 BauGB wird weiterhin festgelegt, dass mindestens 20 % der Hauptnutzflächen für Wohnungen zu verwenden sind.

Grundfläche:

Für die einzelnen Flurstücke werden folgende Höchstmaße der Grundfläche festgesetzt:

Flur Nr. 96 = 1500 m²

Flur Nr. 98 = 1200 m²

Soweit sich nach der Ausnutzung der im Deckblatt mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der für die einzelnen Gebäude zugelassenen Wandhöhen ergibt, dass die allgemeinen Abstandsflächenanforderungen der BayBO nicht eingehalten werden können, werden diese außer Kraft gesetzt (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO).

Geschossfläche:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Bei Teilunterkellerungen ergibt sich dieser Mittelwert aus der Teilunterkellerung und dem fiktiven nicht unterkellerten Bereich.

Bauweise:

Festgesetzt wird Abweichende Bauweise = „abw“

Dabei wird festgelegt, dass in den Bereichen, wo die Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenzen heranreichen an die Grundstücksgrenzen gebaut werden muss, jedoch in Bereichen von Zugängen und Zufahrten, sowie im Bereich der Tiefgarage von der geschlossenen Bauweise abgewichen werden kann.

Die Gebäudelängen dürfen dabei über 50 m betragen.

Brandschutzrechtliche Anforderungen sind nach BayBO auszuführen.

Höhe der baulichen Anlagen:

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgelegt:

Gebäude **A**: max. zulässige Wandhöhe ab Höhenfestpunkt I = 9,90 m

Gebäude **B**: max. zulässige Wandhöhe ab Höhenfestpunkt I = 7,50 m

Gebäude **C**: max. zulässige Wandhöhe ab Höhenfestpunkt II = 4,50 m

Gebäude **D**: max. zulässige Wandhöhe ab Höhenfestpunkt I = 8,50 m

Gebäude **E**: max. zulässige Wandhöhe ab Höhenfestpunkt I = 8,50 m

Gebäude **F**: max. zulässige Wandhöhe ab Höhenfestpunkt I = 7,50 m

Der Höhenfestpunkt I ist bestimmt durch die Höhenlage des bestehenden Geländes am Eckpunkt des Gebäudes **A**.

Der Höhenfestpunkt II ist bestimmt durch die Höhenlage des bestehenden Geländes am Eckpunkt des Gebäudes **C**.

Als max. zulässige Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen ab festgelegtem Höhenfestpunkt.

Nebenanlagen: :

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

0.2. Gebäude

Zulässige Dachformen:

Gebäude A :	Satteldach * ²	Dachneigung 25° - 35 °
Gebäude B :	Flachdach, Pultdach* ¹	Dachneigung 0° - 12 °
Gebäude C :	Flachdach	Dachneigung 0° - 4 °
Gebäude D :	Satteldach * ²	Dachneigung 25° - 35 °
Gebäude E :	Flachdach, Pultdach* ¹	Dachneigung 0° - 12 °
Gebäude F :	Flachdach, Pultdach* ¹	Dachneigung 0° - 12 °

*¹ Pultdächer dürfen nur in der Breitseite der Gebäude geneigt sein.

*² Bei den Gebäuden **A** und **D** ist die vorgeschriebene Firstrichtung gemäß Planeintrag zu beachten

Zulässige Dachdeckungen:

Bei Satteldächern und Pultdächern:

Ziegel, naturrot oder braun

Blechdacheindeckung (wobei unbeschichtete kupfer-, zink-, und bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).

Bei Flachdächern:

Dachbepflanzung, Kiesdach, Platten.

Dachgauben:

Dachgauben sind nur zulässig bei den Gebäuden **A** + **D** ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 28°.

Dabei sind max. 5 Dachgauben mit einer maximalen Vorderfläche von je 1,50 m² und einer maximalen Breite von 1,20 m zulässig.

Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander 2,00 m.

Zwerchgiebel:

Unzulässig

Dacheinschnitte:

Zulässig nur bei Gebäuden A und D und nur an der Südwestseite.


Festlegung zur Nutzung von Gebäude **C**:

Das Gebäude **C** ist nur als Tiefgarage/Garage mit Parkdeck zulässig.

0.3. Geländeverhältnisse / Topographie

Das Urgelände am Marktplatz darf nicht verändert werden.

Das Urgelände im südwestlichen Teil ist soweit als möglich zu erhalten, Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur soweit zulässig bis das oberirdische Parkdeck an der Pfarrstraße (Gebäude ) fahrtechnisch erreicht werden kann und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass das Urgelände an den Grundstücksgrenzen nicht verändert wird.

Mit den Bauanträgen/Genehmigungsfreistellungen sind zwingend Grundstücksnivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

0.4. Grünordnung/Ökologie

0.4.1 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.

0.4.2 Sicherstellung des Pflanzraumes

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

0.4.3 Baumpflanzungen

Bäume sind wie planlich dargestellt zu pflanzen.

Als Bäume sind ausschließlich zulässig alle ortstypischen, heimischen Laubbäume und Obstbäume.

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

0.4.4 Strauchpflanzungen

Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Sträucher.

Pflanzdichte: 2 Sträucher je 3 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.

0.6. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Von den Hauptversorgungsstrassen 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 Energieversorgungsträgern 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 Energieversorgungsträger 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.

Die Hinweise im "Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen" herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

0.7. 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.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten die zu dem Fund geführt haben.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich folgendes Baudenkmal: D-2-75-126-8, Gasthof Krennerbräu, biedermeierlicher Bau mit Rundbogenfenstern und Vortreppe, Mitte 19. Jh. (Anm.: jetzt Rathaus).

Auf die besonderen Schutzbestimmungen dieses Denkmals gemäß Art. 4-6 DSchG. wird hingewiesen.

0.8. Belange der Bodendenkmalpflege

Folgende Nebenbestimmungen sind bei zulässiger Überplanung von evtl. vorkommenden Bodendenkmälern für Einzelvorhaben zu beachten:

- Der Antragsteller muss unter der Voraussetzung, sowenig Bodeneingriffe wie möglich vorzunehmen, genauer ausführen, in welchem Umfang das Bodendenkmal durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet ist.
- In den Bereichen, wo Bodeneingriffe unabdinglich sind, muss zunächst mit Hilfe einer Probeuntersuchung festgestellt werden, ob und in welchem Umfang Bodendenkmäler betroffen sind.
- 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.

- Der Antragsteller hat alle Kosten der Probeuntersuchung und der Ausgrabungen zu tragen.
- Mit den Erdarbeiten für die geplante Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

0.9. Hinweise - Allgemein

0.9.1 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.

0.10. 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, Photovoltaik, 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.

VERFAHRENSVERMERKE

ZUM BEBAUUNGSPLAN "INNERER-RING-WEST I" - DECKBLATT NR. 2

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.

VERFAHREN NACH § 13a BAUGB - BEBAUUNGSPLÄNE DER INNENENTWICKLUNG

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 03.06.2013 die Änderung des Bebauungsplanes „Innerer-Ring-West I - Deckblatt Nr. 2“ im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 05.07.2013 - 26.07.2013 gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2, Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 28.06.2013 - 26.07.2013 gegeben.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss vom 19.08.2013 das Deckblatt Nr. 2 zum Bebauungsplan „Innerer-Ring-West I“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2013 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich am 06.09.2013 durch Amtsblatt bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt 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 27. Sep. 2013


.....
Donaubauer
1. Bürgermeisterin