

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 1.

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

3.1 Gestaltung des Geländes

Aufschüttungen / Abtragungen dürfen jeweils max. 1,00 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Typ A

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche:
bergs 4,50 m
talseits 7,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

b) Typ B

Erdgeschoss mit 1. Obergeschoss

Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche:
max: 7,85 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.3 Gestaltung von Nebengebäuden

3.3.1 Die Nebengebäude können ausnahmsweise auch als Flachdach = Gründach (zwingend) ausgebildet werden. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese so zu planen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Vor jeder Garage ist ein PKW-Stellplatz von 5,0 m Tiefe (von Fahrbahnrand bis Garagenvorderkante) einzuhalten.

3.3.2 Wandhöhe: ab natürlicher Geländeoberfläche
max. 3,90 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze, Stützmauern)

4.5 Stützmauern bei Lichthof

Ausnahmsweise dürfen Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,40 m errichtet werden, um einen Lichthof realisieren zu können.

Wegen der großen Höhe ist vor diesen Stützmauern eine Bepflanzung vorzunehmen. Ein Pflanzbeet davor ist anzulegen.

4.12 Zusätzliche Festsetzungen

- Ein GRZ-/GFZ-Nachweis ist bei der Eingabeplanung mit beizulegen. Es wird festgesetzt, dass die für die Berechnung der GRZ und GFZ maßgebliche Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO die tatsächliche Grundstücksfläche ist.
- Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude ist der Eingabeplanung beizulegen.
- Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BauBO einzuhalten; es werden keine abweichenden Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BauBO festgesetzt.

4.13 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

4.14 Schutz vor Oberflächenwasser aus Straße

Wegen der fehlenden Straßenentwässerung muss der Bauwerber gegen Straßen-Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

4.15 Abstand Eingrünung gegenüber landwirtschaftlichen Flächen

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten. Hingegen dürfen Sträucher bis zu einer Höhe von 2,0 m an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke direkt anschließen.

HINWEISE

1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgedeckt werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikation-Anlagen zu machen.

2) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehende Stromversorgungs-kabel geachtet werden.

3) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

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

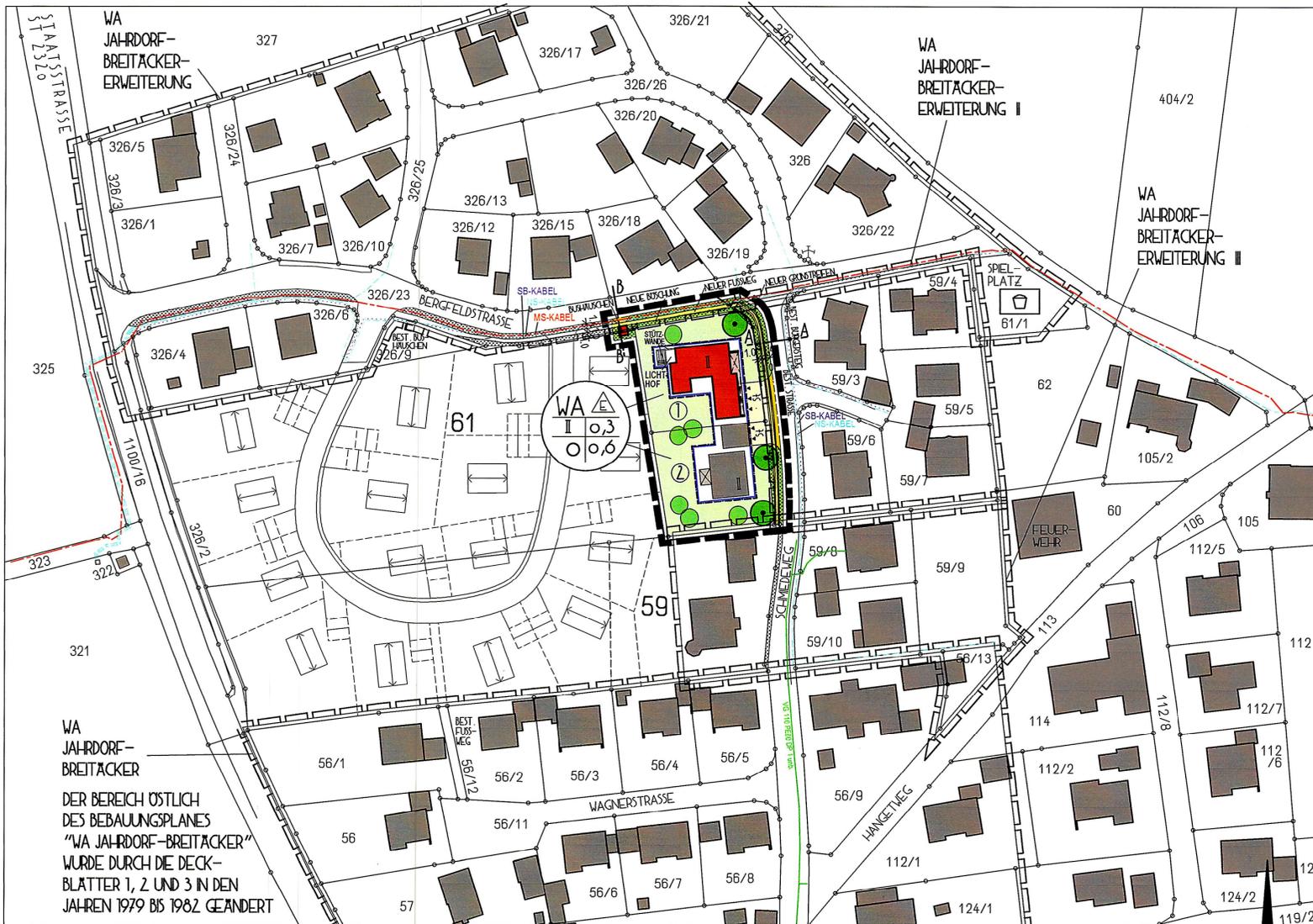
4) ALTLASTEN UND SCHADENSFÄLLE

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **16.09.2019** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **01.10.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.11.2019** bis **16.12.2019** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.10.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.12.2019** bis **10.01.2020** öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **21.01.2020** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **14.10.2019** als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Stadt Hauzenberg, den **24. Jan. 2020**
Güdrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **03. MRZ. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 24 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Hauzenberg, den **03. MRZ. 2020**
Güdrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



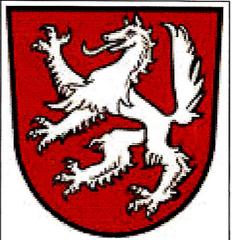
L A G E P L A N M 1 : 1 0 0 0

BEBAUUNGSPLAN WA JAHRDORF-BREITÄCKER ERWEITERUNG IV

DECKBLATT NR. 1

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BauGB

STADT
HAUZENBERG
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
Hauzenberg, den **24. Jan. 2020**

Güdrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFÄSSER
Hauzenberg, den **22.01.2020**

Ludwig A. Bauer, Architekt + Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	S.A.	11.10.2019
1. ÄNDERUNG		
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	22.01.2020

ARCHITEKTURBURO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG