

DECKBLATT NR. 13 ZUM BEBAUUNGSPLAN

„JAHRDORF-BREITÄCKER“

Deckblatt Nr. 13 – Änderungsbereich

- Erweiterung des Bebauungsplanes um eine Bauparzelle

ENDAUSSFERTIGUNG

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	14. Januar 2019
Satzungsbeschluss	17. September 2019
Bekanntmachung	01. Oktober 2019

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 02. Okt. 2019


.....
Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 13

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ JAHRDORF – BREITÄCKER “

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den

ergänzt:

nochmals ergänzt:

25. Februar 2019

09. Juli 2019

27. September 2019



ARCHITEKT + STADTPLANER

Ludwig A. Bauer

Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg

Tel: 08586/ 2051

Fax: 08586/ 5772

architekturbuerobauer@gmx.de

BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BundesBauGesetz am 04. März 1966 mit der Nummer IV 6-1202 u. 271 I von der Regierung von Niederbayern genehmigt.

Die letzte Deckblatt-Änderung Nr. 12 betraf die Umnutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses in ein Gemeinschaftshaus für alle örtlichen Vereine der Umgebung von Jahrdorf.

Mit Deckblatt Nr. 13 soll dieser Bebauungsplan um eine Parzelle erweitert werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich bereits Bebauung.

Deshalb hat der Stadtrat von Hauzenberg in seiner Sitzung vom 14. Januar 2019 die Änderung des Bebauungsplanes „Jahrdorf-Breitäcker“ mit Deckblatt Nr. 13 beschlossen.

2. ÄNDERUNG

2.1 Erweiterung des Bebauungsplanes um eine Bauparzelle

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

3.1 Sehr kleine Erweiterung des Baufeldes.
Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich bereits Bebauung; sämtliche Erschließungen sind bereits vorhanden.

3.2 Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

4. ERSCHLIESSUNG

4.1 Straßen

Die neue Baurechtsfläche wird in Verlängerung der Ortsstraße „Breitäcker“ durch die Gemeindeverbindungsstraße „Jahrdorf-Duscherpoint“ straßenmäßig erschlossen. Beide Straßenzüge sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanänderung erschließungsrechtlich noch nicht endgültig hergestellt, Baumaßnahmen mit beitragsrechtlichen Folgen sind möglich. Von der Zufahrt zur neuen Baurechtsfläche darf kein Oberflächenwasser auf die öffentliche Verkehrsfläche geleitet werden.

4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist bereits geschaffen. Keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

4.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits geschaffen. Keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Oberflurhydrant.

4.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist bereits vorhanden. Keine Änderungen oder Ergänzungen notwendig.

Eine Entwässerung im freien Gefälle kann nicht sichergestellt werden.

4.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers ist nicht möglich.

Vielmehr ist auf der neuen Baurechtsfläche eine Retentionszisterne mit 4,5 m³ Inhalt und entsprechender Drosseleinrichtung zu errichten.

Der Überlauf aus der Rückhaltung kann mit entsprechender Drosselung in den bestehenden kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dafür nicht erforderlich.

Die Ableitung des Dachflächenwassers und Oberflächenwasser hat den Vorgaben nach DIN 1986-100 und Merkblatt DWA-M 153 bzw. DWA-M 138 zu entsprechen.

Die maximale Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal von 2,5 l/s darf dabei nicht überschritten werden.

4.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden.

5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die betroffene Fläche ist derzeit landwirtschaftlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Hauzenberg als Gesamtes neu aufgestellt. Eine Änderung für diese geringfügige Erweiterung ist nicht erforderlich und wird in die Neuaufstellung integriert.

6. BAUFLÄCHENRESERVEN

Die Bauflächenreserven im Bereich Jahrdorf befinden sich ausschließlich in Privatbesitz und stehen gemäß Baulückenkataster nicht zur Verfügung.

Die Grundstückseigentümer wollen diese für ihre eigenen Kinder reservieren.

Die Bemessung orientiert sich an den jeweiligen Grenzen der bestehenden Bebauungspläne im Umfeld. Die östliche Grenze verlängert den Bereich Reutacker sinnvoll. Die südliche Grenze schließt an die westliche Parzelle an, außerdem verläuft im Westen die Regenwasserleitung, zu der ausreichend Abstand erforderlich ist. Trotz der Grundstücksgröße ist die zu bebauende Fläche sehr klein festgelegt.

7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Umweltbericht untersucht und zwar in der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise.

8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

U M W E L T B E R I C H T

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 „Jahrdorf-Breitäcker“ besitzt seit 1966 Rechtskraft.

In der Zwischenzeit wurden bereits 12 Deckblätter beschlossen.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 13 soll der Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker“ um eine Parzelle erweitert werden.

1.3 Alte Grünordnung

Bei den einzelnen Parzellen – die bebaut sind – wurde ein Großteil der vorgeschriebenen Grünordnung bereits durchgeführt.

Ein Teil der Grünordnung muss noch bei den bereits bebauten Grundstücken durchgeführt werden.

Die unbebauten Grundstücke sind bisher ohne Grünordnung.

1.4 Neue Grünordnung

Ziel muss es sein, nach Fertigstellung der Bebauung die Grünordnung in Form von Bäumen und Sträuchern durchzuführen.

Diese Bäume und Sträucher dienen als ökologische Aufwertung der Baugrundstücke.

1.5 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.

2.0 CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE BEI DER EINGRIFFSREGELUNG

2.1 Planungsvoraussetzungen

2.1.1 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.

2.2 Vorhabenstyp

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung:

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

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

ja nein

Erläuterung und Berechnung:

Die festgesetzte GRZ ist nicht größer als 0,30.

a) Grundstücksgröße 1.323,00 m²

b) Bebaubare Fläche 320,00 m²

$$\text{GRZ} = \frac{\text{Bebaubare Fläche}}{\text{Grundstücksgröße}}$$

$$\text{GRZ} = \frac{320,00 \text{ m}^2}{1.323,00 \text{ m}^2} = 0,242 \text{ unter } 0,30$$

2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.3.1 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 Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, **werden nicht betroffen.**

ja

nein

- 2.3.2 Im Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 13 sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zu Lebensraumverbesserung vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- 15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen
- In jeder Grundstückspartzele sind mindestens zwei Hochstämme zu pflanzen
- An der südlichen Grundstücksgrenze ist ein breiter Grünstreifen mit heimischen Sträuchern zu pflanzen (siehe Textliche Festsetzungen).

2.4 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

ja

nein

Erläuterung:

- Straße bereits vorhanden
- In den Textlichen Festsetzungen ist festgeschrieben, dass die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen wasserdurchlässig zu gestalten sind.

2.5 Schutzgut Wasser

- 2.5.1 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.

2.5.2 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.
- Es handelt sich nicht um regelmäßig überschwemmte Bereiche.

2.5.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen.

ja

nein

Erläuterung:

- Private Stellplätze und Verkehrsflächen erhalten wasserdurchlässige Beläge
- Die nicht bebauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen
- Das anfallende Oberflächenwasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden. Das übrige Regenwasser soll dem kommunalen Kanal zugeführt werden.

2.6 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.

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.

ja

nein

2.7.2 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

2.7.3 Einbindung in die Landschaft:

Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

ja

nein

Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet wurden, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

3.0 GRÜNORDNUNG

Die Pflanzordnung für Bäume und Sträucher ist in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Nach Fertigstellung des Gebäudes ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

4.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER GEPLANTEN BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT Nr. 13

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

.....
Gudrun Donaubaauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

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



ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 13

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

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 Satz 1 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

0,25 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,50 GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

3. Bauweise

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine **offene Bauweise** festgesetzt.
Ein seitlicher Grenzabstand nach den gültigen Abstandsflächen der BayBO ist
einzuhalten.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Gestaltung des Hauptgebäudes

- a) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

EG + OG

Erdgeschoss + Obergeschoss

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	18° - 28°
Dachdeckung:	Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazit Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen. Dies gilt auch für Dachrinnen und Dachrinnenabläufe.
Wandhöhe:	7,50 m

- b) Wenn bei Hanglage mit einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Fall-Linie des Gebäudes gegeben ist, wird festgesetzt:

UG + EG

Untergeschoss + Erdgeschoss

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	18° - 28°
Dachdeckung:	Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazit Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen. Dies gilt auch für Dachrinnen und Dachrinnenabläufe.
Wandhöhe:	bergseits 4,00 m talseits 7,50 m

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

4.2 Gestaltung von Nebengebäuden

4.2.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Ausnahmsweise kann beim Nebengebäude (Garage) ein Flachdach als Gründach zugelassen werden.

4.2.2 Wandhöhe
angebautes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche
max. 3,00 m

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

5. 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.

6. Ökologische Maßnahmen

Regenwasserzisterne, Rückhaltung

Das anfallende Oberflächenwasser für die neue Baurechtsfläche ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe des Rückhalteanteils: mind. 4,5 m³

Über eine Drosselanlage **mit einer max. Einleitung von 2,5 l/sec** wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.

Wasserspar-Maßnahmen

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

Photovoltaik / Solaranlagen

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

Außerdem empfiehlt der Architekt den Einsatz von Solarplatten für die Warmwasser-Erzeugung.

Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden.

Reduzierung der Bodenversiegelung

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb ist die neue Grundstückszufahrt mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

7. Grünordnung

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

Pflanzliste

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.

a) Laubbäume oder Obstbäume

Auf dem Baugrundstück der neuen Baurechtsfläche sind mindestens **3 Laubbäume/Obstbäume** zu pflanzen (.

Heimische Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn
Winter-Linde
Gemeine Esche

Obstbäume:

Apfel Birne
Kirche Zwetschge

b) Sträucher

Sträucher:

Auf dem Grundstück mit neuem Baurecht sind an der südlichen Grundstücksgrenze 15% heimische Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: Mindestpflanzgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina

8. 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.

9. 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.

10. Aufschüttungen / Abtragungen / Stützmauern

Aufschüttungen / Abtragungen dürfen jeweils max. 1,25 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.

Höhe Stützmauern: max. 0,80 m

Nach Osten und Süden sind Stützmauern unzulässig.

11. Abstand zu best. Oberflächenwasserkanal

Auf dem Grundstück befindet sich an der Westseite ein Oberflächenwasserkanal. Zwischen dem kommunalen Oberflächenwasserkanal und geplanter Bebauung ist ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten. Dieser Schutzstreifen darf auch nicht mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Der Abstand gilt auch für verkehrsfreie Vorhaben. Eine Grenzbebauung ist nicht möglich.

12. Abstand zur 20 KV-Trasse und Gasleitung

Das 20-KV-Kabel muss einen Schutzzonenbereich von je 0,5 m beiderseits der Trassenachse erhalten. Die Gasleitungen müssen einen Schutzstreifen je 2,0 m beiderseits der Trassenachse erhalten.

13. Bodendenkmal

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Punkt 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Hinweise

1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgebrochen 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 bestehenden Stromversorgungskabel geachtet werden.

3) LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG

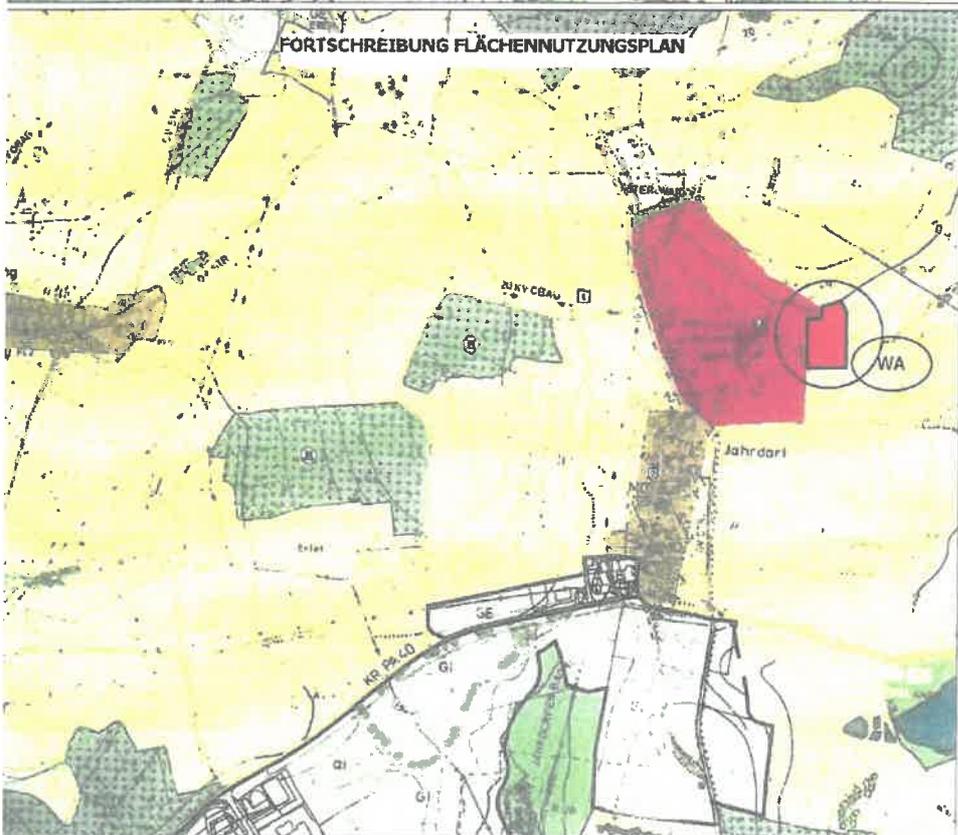
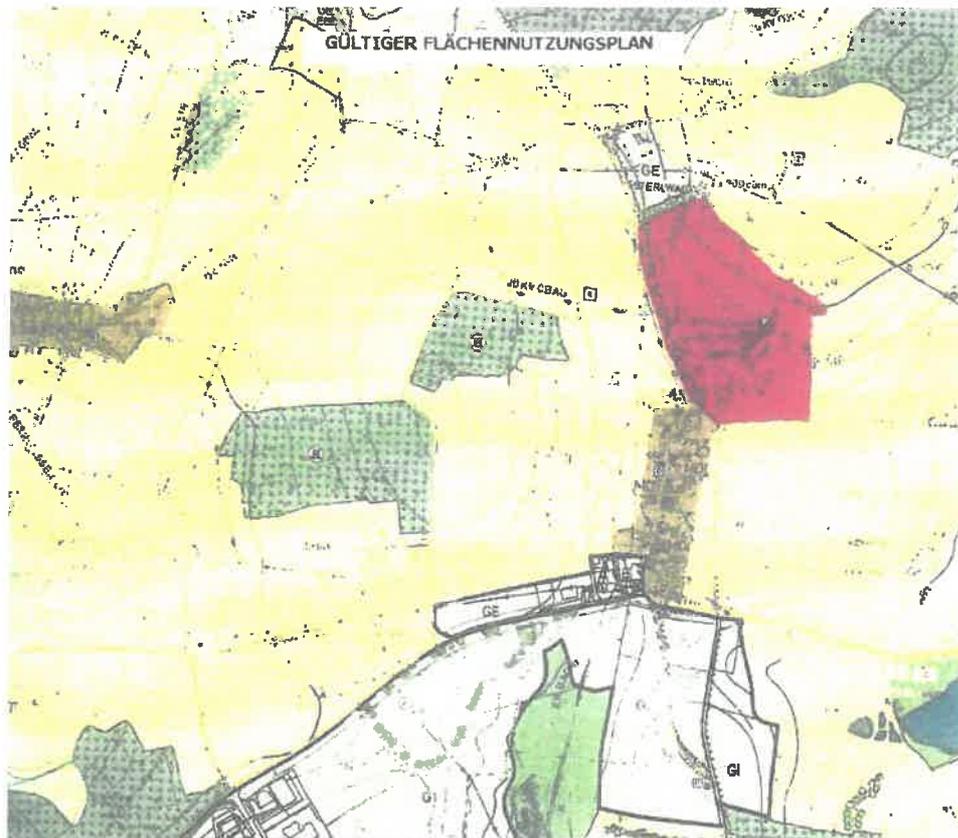
Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.

4) ATTLASTEN 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.

AUSZUG AUS DEM RECHTSKRÄFTIGEN UND NEUAUFZUSTELLENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 14. Januar 2019 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 13 zum Bebauungsplan „Jahrdorf-Breitäcker“ beschlossen.
- In der Zeit vom 04.06.2019 bis 01.07.2019 fand die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit statt
- Am 08. Juli 2019 fand der Billigungsbeschluss im Bauausschuss statt
- In der Zeit vom 07.05.2019 bis 17.06.2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Fachstellen statt
- In der Zeit vom 14.08.2019 bis 13.09.2019 fand die öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 17.07.2019 bis 20.08.2019 fand die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 17. September 2019 fand die Abwägung und der Satzungsbeschluss statt
- Die Bekanntmachung erfolgt am 01.10.2019

Städtebau und Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan „JAHRDORF – BREITÄCKER“ wurde bereits im Jahre 1965 begonnen.

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BundesBauGesetz am 04. März 1966 mit der Nummer IV 6-1202 u. 271 I von der Regierung von Niederbayern genehmigt.

a) Städtebau

Mit Deckblatt Nr. 13 soll dieser Bebauungsplan um eine Parzelle erweitert werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich bereits Bebauung.

b) Umweltauswirkungen:

Durch diese Deckblatt-Änderung sind keinerlei Umweltauswirkungen zu erwarten.

Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bayerisch

Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

