

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "JAHRDORF-BREITÄCKER", incl. DECKBLATT NR. 1-12
-  GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 13
-  ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH
-  ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 1 VOLLGESCHOSS
-  ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE
-  BEST. OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT BEIDERSEITIGEM SICHERHEITSABSTAND VON JE 2,0 m DER LEITUNGSACHSE
-  BEST. ÖFFENTLICHE STRASSE

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 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 Dachrinnen-abläufe
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 Dachrinnen-abläufe
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 Oberflächenwasserkanal 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 (Bay NatSchG)

Pflanzenliste

Vorbemerkung:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraumes 408 "Passauer Abteilland 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
Kirsche
Zwetschge

b) Sträucher

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

Pflanzqualität:
Mindestgröße: 2 x verpflanzt, 60-100 cm
Pflanzenabstand: variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Feldgehölze, wie z. B.:
Berberitze, Sauerdorn
Hartrieel
Haselnuss
Hunds-Rose
Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Corylus avellana
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 verfahrensfreie Vorhaben. Eine Grenzbebauung ist nicht möglich.

12. Abstand zur 20 kV-Trasse und Gasleitung

Das 20-kV-Kabel muss einen Schutzzonenbereich von je 0,50 m beiderseits der Trassenachse erhalten. Die Gasleitungen müssen einen Schutzstreifen von 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 Koordinierung ist erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikations-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 **14.01.2019** die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **25.02.2019** hat in der Zeit vom **04.06.2019** bis **01.07.2019** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **25.02.2019** hat in der Zeit vom **07.05.2019** bis **17.06.2019** stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.07.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.07.2019** bis **20.08.2019** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.07.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.08.2019** bis **13.09.2019** öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **17.09.2019** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **09.07.2019** als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Stadt Hauzenberg, den **2.7.2019**
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **01.10.2019** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Stadt Hauzenberg, den **02.10.2019**
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN JAHRDORF-BREITÄCKER

DECKBLATT NR. 13

STADT
HAUZENBERG
LANDKREIS
PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK
NIEDERBAYERN



ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
Hauzenberg, den **2.7.2019**

G. Donaubaue
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER
Hauzenberg, den **27.09.2019**

L. A. Bauer
Ludwig A. Bauer, Architekt / Stadtplaner

PLANERSTELLUNG	E.H.	25.02.2019
1. ÄNDERUNG	E.H.	09.07.2019
2. ÄNDERUNG	E.H.	27.09.2019
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	27.09.2019

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARENBERG 15
91051 HAUZENBERG

