

# **DECKBLATT NR. 6** **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

**Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

## **„MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “**

- STADT                   HAUZENBERG  
- LANDKREIS           PASSAU  
- REG.-BEZIRK        NIEDERBAYERN

## **E N D A U S F E R T I G U N G**

### **Deckblatt Nr. 6 – Änderungsbereich**

- **Flur-Nr. 296/8: Vergrößerung des Baufeldes sowie Änderungen in den textlichen Festsetzungen.**
- **Flur-Nr. 423: auf bisheriger Grünfläche soll neues Baurecht geschaffen werden.**  
**Außerdem Flur-Nr. 422 : eine Vergrößerung des Baufeldes bei bestehenden Gebäude; Änderungen in den textlichen Festsetzungen**

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	06. April 2016
Bürgerbeteiligung	vom 18.06.2016 bis 18.07.2016
Trägerbeteiligung	vom 18.05.2016 bis 21.06.2016
Abwägungs- und Satzungsbeschluss	22. August 2016

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 .....

.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

# DECKBLATT NR. 6

## ZUM BEBAUUNGSPLAN „ MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

Stadt  
Landkreis  
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- PLANLICHE UND TEXTLICHE  
FESTSETZUNGEN

### Aufgestellt:

Hauzenberg, den 13.05.2016  
Ergänzt: 23. August 2016

---

Ludwig A. Bauer  
Architekt + Stadtplaner  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg

# B E G R Ü N D U N G

## **1. ANLASS**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „MITTERFELD - ECKHOF“ wurde bereits im Jahr 1975 begonnen.

Mit Schreiben vom 17.01.1980 wurde dieser Bebauungsplan durch das Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

In der Neufassung 2008 wurde der bisherige Bebauungsplan aktualisiert. Außerdem wurden die digitalen Messdaten als Grundlage für den neuen Bebauungsplan herangezogen.

In der Sitzung vom 06.04.2016 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ mit Deckblatt Nr. 6 beschlossen.

Die Änderungsbereiche für dieses Deckblatt beziehen sich auf die Flur-Nr. 296/8 einerseits und die Flur-Nummern 422 + 423 (alle Gemarkung Hauzenberg) andererseits.

## **2. ÄNDERUNGEN**

- Auf Flur-Nr. 296/8 soll die Vergrößerung des Baufeldes durchgeführt werden. Außerdem sollen in den textlichen Festsetzungen Änderungen vorgenommen werden (Flachdach; Grenzbebauungen von Nebengebäuden; Wandhöhen-Änderungen; Zufahrt; Abtrag/Auftrag)
- Auf den Flur-Nr. 422 + 423 soll in einer bisherigen Grünfläche neues Baurecht geschaffen werden. Außerdem soll beim bestehenden Gebäude (Flur-Nr. 422) eine Vergrößerung des Baufeldes durchgeführt werden.

## **3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG**

Die Änderungen sind städtebaulich noch vertretbar.

Die Einfügung in die bestehende bebaute Umgebung ist vorhanden.

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1 Straßen**

Sämtliche Hauptstraßen sind bereits errichtet.

Bei der Flur-Nr. 422 + 423 ist eine dauerhaft, mittels Geh- und Fahrrecht gesicherte Zufahrt nachzuweisen, da derzeit über das Nachbargrundstück der Flur-Nr. 424/2, Gemarkung Hauzenberg die Erschließung erfolgt.

#### **4.2 Wasserversorgung**

Die gesamte Wasserversorgung ist bereits geschaffen.  
Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

#### **4.3 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist bereits geschaffen.  
Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

#### **4.4 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung erfolgt jeweils über die bestehenden kommunalen Abwasserkanäle.  
Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

#### **4.5 Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über die bestehenden kommunalen Oberflächenwasserkanäle.  
Um eine temporäre Reduzierung der Abflussmenge bei den beiden Änderungsbereichen für das Niederschlagswasser zu erreichen, wird in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass jeweils eine Regenwasserzisterne eingebaut werden muss.

#### **4.6 Elektrische Energie**

Erdkabel sind bereits vorhanden.  
Auf dem Grundstück Flur-Nr. 423, Gemarkung Hauzenberg (Bereich Pufferholzweg) befinden sich Niederspannungskabel für die Hausanschlüsse von Pufferholzweg 10 (Schmid) und Pufferholzweg 8 (Tischler), die in Teilbereichen im geplanten Baufenster verlaufen.  
Niederspannungskabel können verlegt werden, die Kosten trägt - soweit es sich um einen Anschluss aus dem Baugrundstück handelt - der Bauherr; bei Hausanschlüssen für Nachbargrundstücke trägt die Kosten Bayernwerk.

#### **4.7 Erdkabel für Telefon, Internet**

Die Erschließung mittels Telefonleitungen/Internetleitungen ist bereits geschehen.  
Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

### **5. ABSTAND DER KOMMUNALEN KANÄLE DURCH BAUMASSNAHME**

Die Planung ist so zu gestalten, dass die auf dem Grundstück Flur-Nr. 423 Gemarkung Hauzenberg vorhandenen öffentlichen Abwasserleitungen nicht beeinträchtigt werden. Ein Abstand von mind. 2m zum Kanal ist einzuhalten.

### **6. MÜLLTONNEN-STELLPLÄTZE**

Für die Flur-Nr. 296/8 ist die Bereitstellung der Müllgefäße direkt an der Kusserstraße möglich.

Für die Flur-Nr. 422 + 423 ist die Bereitstellung der Mülltonnen am Pufferholzweg erforderlich (Zufahrtsweg nicht befahrbar).

## **7. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird im nachfolgenden Umweltbericht untersucht.

## **8. WEITERGEHENDE VORSCHRIFTEN**

Ansonsten gelten die Vorschriften des rechtsgültigen Bebauungsplanes.

# UMWELTBERICHT

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 „Mitterfeld-Eckhof“ besitzt seit 03.03.1980 Rechtskraft.

Zum damaligen Zeitpunkt waren ein Umweltbericht und eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung noch nicht gesetzlich vorgeschrieben.

### **1.2 Neue bauliche Entwicklung**

Mit dem Deckblatt Nr. 6 soll eine Änderung bei den Flur-Nr. 296/8 sowie Flur-Nummern 422 + 423 (alle Gemarkung Hauzenberg) vorgenommen werden. Grundsätzlich ist zu sagen, dass im gesamten Bebauungsgebiet „Mitterfeld-Eckhof“ bereits eine sehr starke Eingrünung vorhanden ist.

### **1.3 Zielvorgabe**

Bei dem zu ändernden Grundstück der Flur-Nr. 296/8 soll eine Erweiterung der Baurechtsflächen stattfinden.

Bei dem zu ändernden Grundstück der Flur-Nummern 422 + 423 soll sowohl eine Erweiterung der Baurechtsflächen beim bestehenden Gebäude als auch neues Baurecht auf einer bisherigen Grünfläche geschaffen werden.

## **ZIEL:**

**Aufgrund der Lage dieser Parzellen sind diese Grundstücke für eine Vergrößerung der Baufelder geeignet.**

### **1.4 Geplante Vermeidungsmaßnahmen**

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen festgesetzt bzw. empfohlen:

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden
- Lediglich das übrige Oberflächenwasser soll über eine Drosselanlage dem städtischen Oberflächenwasserkanal zugeführt werden

- Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlussleitungen hierfür vorgesehen werden

## 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.

## 1.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Durch das Deckblatt sind die Belastungen nicht größer, da es sich lediglich um Wohnhaus Neubauten handelt.

## 2.0 Umweltauswirkungen:

Hier eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ermittelt wurden:

### 2.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Das Bruttobauland auf dem Grundstück weist folgende Flächenverteilung auf:

#### **Grundstück Flur-Nr. 296/8**

Grundstücksgröße	1.018,29 m <sup>2</sup>
bestehendes Baufeld	247,50 m <sup>2</sup>
neues Baufeld	514,73 m <sup>2</sup>
Zugang neues Baufeld	267,23 m <sup>2</sup>

#### **Grundstück Flur-Nr. 422 + 423**

Grundstücksgröße	
Flur-Nr. 422	541,02 m <sup>2</sup>
Flur-Nr. 423	1.160,64 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	1.701,66 m <sup>2</sup>
bestehendes Baufeld	155,14 m <sup>2</sup>
neues Baufeld	474,18 m <sup>2</sup>
Zugang neues Baufeld	319,04 m <sup>2</sup>

## 2.2 Ausschließungen

Diese alten und neuen Baurechtsflächen haben nur eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Bei diesen Flächen handelt es sich entweder um bereits bestehende Gebäude bzw. um Gartenflächen (= **Kategorie I**).

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Fundamente der Gebäude-Erweiterung werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche, sondern um Grünflächen.

Die neuen Gebäude beeinträchtigen weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente.

Bei der Planung der neuen Bauten wird auf Frischluftschneisen und dazugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet.

## 2.3 Kompensationsberechnung

### ***Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung***

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehenden Hauptstraßen reichen für die Erschließung der beiden Änderungsbereiche aus
- Es werden neue Feldgehölze geschaffen an den Grundstücksrändern

## 2.4 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sollen die Belange, das Bauen zu fördern und gleichzeitig die umweltschützenden Belange zu berücksichtigen, als wichtige Ziele verbunden werden.

Aus diesem Grunde wurde das Planungsgebiet mit Hilfe des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums und den Listen des Regelverfahrens zur Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bewertet.

Im Einzelnen ergibt sich dabei folgende Bilanzierung:

### **A) Flur Nr. 296/8**

Größe des Baugrundstückes	1.018,29 m <sup>2</sup>
Bestehendes Baufeld	247,50 m <sup>2</sup>
Neues Baufeld	514,73 m <sup>2</sup>
Zugang neues Baufeld	267,23 m <sup>2</sup>

GRZ 0,4

Gebiet mittlerer Wertigkeit: Typ B I (extensiv bewirtschafteter Garten / asphaltierter Mitarbeiterparkplatz)

Kompensationsfaktor:  
Gemäß Leitfaden: 0,2 – 0,5  
Gewählt: **Mittelwert 0,35**

**Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):**

Neue Versiegelungsflächen	x	Mittelwert		
<b>267,23 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>0,35</b>	<b>=</b>	<b>93,53 m<sup>2</sup></b>

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Kompensationsmaßnahme auf dem eigenen Grundstück

Im Norden :  
**3,50m breiter Pflanzstreifen = 109,10 m<sup>2</sup>**

**B) Flur Nr. 422 und Flur Nr. 423**

Grundstücksgröße	
Flur Nr. 422	541,02 m <sup>2</sup>
Flur Nr. 423	1.160,64 m <sup>2</sup>
	-----
	1.701,66 m <sup>2</sup>

Bestehendes Baufeld 155,14 m<sup>2</sup>

Zugang neues Baufeld 319,04 m<sup>2</sup>

GRZ 0,4

Gebiet mittlerer Wertigkeit : Typ B II ( Grünfläche)

Kompensationsfaktor:  
Gemäß Leitfaden : 0,3-0,6  
Gewählt: **Mittelwert 0,45**  
(höhere Kompensation wegen bisheriger Grünfläche im Bebauungsplan)

**Ausgleichsbedarf ( gem. Leitfaden):**

$$\begin{array}{rcl} \text{Neue Versiegelungsflächen} & \times & \text{Mittelwert} \\ \mathbf{319,04 \text{ m}^2} & \times & \mathbf{0,45} & = & \mathbf{143,57 \text{ m}^2} \end{array}$$

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Die Kompensationsmaßnahmen geschehen auf den einzelnen Grundstücken:

$$\begin{array}{rcl} \text{Flur Nr. 422 + 423} & & \\ \text{Im Süden eine Pflanzfläche von } & \mathbf{7,50 \times 19\text{m}} & = & \mathbf{160,00 \text{ m}^2} \end{array}$$

**CONCLUSIO:**

**Die Kompensationsflächen sind jeweils größer als  
die geforderten Ausgleichsflächen**

**3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS-  
PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 6**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

Architekturbüro Bauer

.....  
Gudrun Donaubaue  
1. Bürgermeisterin

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

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE : 1 VOLLGESCHOSS

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE : 2 VOLLGESCHOSSE

FD ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH

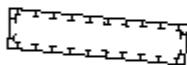
SD ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN  
BEBAUUNGSPLANES INCL. DER DECKBLÄTTER 1-5



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 6



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM  
SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR  
UND LANDSCHAFT



BAUME UND KLEINGEWÄCHSE AUS HECKEN, STRÄUCHERN  
UND BÜSCHEN IM BEREICH DER KOMPENSATIONSFLÄCHE



AUFSTELLFLÄCHE FÜR MÜLLTONNEN

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für den Erweiterungsbereich auf den Flur-Nr. 296/8 sowie Flur Nr. 422 und 423  
Die alten, nicht geänderten Festsetzungen bleiben bestehen.

## 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.

## Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) 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 Flachdach
Dachneigung:	15° - 22° 0° – 3°
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot  Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen  Flachdachkonstruktion als Gründach
Wandhöhe:	max. 7,0 m

*Als Wandhöhe bei Satteldach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut;  
Bei Flachdach das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Flachdachkonstruktion.*

- b) 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 Flachdach
Dachneigung:	15 °- 22° 0°- 3°
Dachdeckung:	Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine, naturrot  Blechdach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer- zink- und bleigedekte Dachflächen  Flachdachkonstruktion als Gründach
Wandhöhe:	max. 7,60 m

*Als Wandhöhe bei Satteldach gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut;  
Bei Flachdach das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Flachdachkonstruktion*

## **Abstandsflächen**

- a) Die westliche Außenwand des Nebengebäudes aus Flur-Nr. 296/8 muss die Abstandsflächenanforderungen der BayBO einhalten; diese werden durch die Festsetzung eines Baufensters an der Grenze nicht außer Kraft gesetzt.
- b) Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind entsprechende Abstandsflächenübernahmen vorzulegen.

## **Zusätzliche Festsetzungen:**

- a) Ein GRZ/GFZ Nachweis ist bei der Eingabeplanung mit beizulegen.
- b) Bei Flur Nr. 422 + 423 :  
Wegen der starken Hanglage ist ein genauer Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude bei der Eingabeplanung beizulegen
- c) Eine Verschmelzung der Flur Nr. 422 und 423 ist vorzunehmen.

- d) Bei der Flurnummer 423 ist die Planung so zu gestalten, dass die vorhandene öffentliche Abwasserleitung nicht beeinträchtigt wird. Ein Abstand von mind. 2,0 m ist einzuhalten (Kanal-Sicherheitszone ist im Plan ebenfalls eingetragen).

## **Verkehrstechnische Maßnahmen**

- a) Beim Privatweg der Flur-Nr. 296/8 darf ein mögliches Einfahrtstor erst nach mind. 6,0 m vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße erfolgen.
- b) Die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung enthaltenen Grenzwerte für die Lärmvorsorge sind unter Berücksichtigung der vorhersehbaren Verkehrsentwicklung einzuhalten.

## **Ökologische Maßnahmen**

- a) Regenwasserzisterne  
Auf allen Bauparzellen sind private Regenwasserzisternen zu errichten, die gleichzeitig neben der Regenwassernutzung als dezentrale Regenrückhaltung verwendet werden können. Das anteilige Rückhaltevolumen für die Regenrückhaltung muss mindestens 6 Kubikmeter betragen. Die Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal wird auf max. 1,5 l/sec. festgesetzt.  
Das angefallene Oberflächenwasser kann für Gartenbewässerung / Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke verwendet werden.
- b) Wasserspar-Maßnahmen  
Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen. Regenwasser soll mittels Regenwasser-Sammelbehälter zur Hofbewässerung und zu sonstigen Brauchwasserzwecken verwendet werden.
- c) 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.

## **Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen**

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

a) Notwendiger Kompensationsbedarf bei Flur Nr. 296/8	93,53 m <sup>2</sup>
vorhandener Kompensationsbedarf	109,10 m <sup>2</sup>
b) Notwendiger Kompensationsbedarf bei Flur Nr. 422 + 423	143,57 m <sup>2</sup>
Vorhandener Kompensationsbedarf	160,00 m <sup>2</sup>

## Grünordnung

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

### **a) Begrünung**

Die Bauparzellen dürfen nur im Rahmen der zulässigen GRZ überbaut bzw. befestigt werden. die verbleibenden Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern heimischer Arten zu bepflanzen oder als Grasflächen anzulegen, zu pflegen und zu erhalten

### **b) Freiflächengestaltungsplan**

Für Bauvorhaben ist Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im einzelnen Angaben zu machen sind über

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

### **c) Pflanzliste**

#### ***Vorbemerkung:***

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

#### **Bäume**

##### **Bäume 1. Wuchsordnung:**

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

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Obstbäume	

##### **Sträucher für Strauchhecke:**

**Heimische Feldgehölze, wie z.B.:**

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina

## **Gesicherte Zufahrten**

Die gesicherte Zufahrt für Flur Nr. 422 und 423 ist bis Satzungsbeschluss nachzuweisen.

## **Abtrag/ Auftrag**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,0 m betragen.

Auf Flur-Nr. 296/8 dürfen ausnahmsweise im Bereich des angeordneten Lichthofs die Aufschüttungen und Abgrabungen max. 1,45 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.

# Hinweise

## **BODENFUNDE**

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

## **HINWEISE DES STRASSENBAUAMTES**

Eine Abstimmung bezüglich Privatzufahrt der Flur-Nr. 296/8 hat mit dem staatlichen Bauamt zu erfolgen

Beim Ein- und Ausfahren der Privatzufahrt aus Flur-Nr. 296/8 darf die Gegenfahrspur der Staatsstraße nicht benutzt werden.