

DECKBLATT NR. 8 **ZUM BEBAUUNGSPLAN**

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

„MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008 “

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 8 – Änderungsbereich

- **Umwandlung der Fläche auf Flur-Nr. 860 (Teilfläche) - südlicher Bereich - in „Allgemeines Wohngebiet“ (früher Gewerbegebiet)**
- **Das jetzige Sondergebiet mit Feuerwehrhaus, Rettungswache sowie Facharztzentrum mit Polizei und Patentamt soll in ein „Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und medizinische Versorgung“ umgewandelt werden**

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Aufstellungs-/Änderungsbeschluss | 02. Mai 2017 |
| Bürgerbeteiligung | vom 11.09.2017 bis 11.10.2017 |
| Trägerbeteiligung | vom 09.08.2017 bis 22.09.2017 |
| Abwägungsbeschluss | 12. Dezember 2017 |
| Erneute Bürgerbeteiligung | vom 29.12.2017 bis 15.01.2018 |
| Erneute Trägerbeteiligung | vom 22.12.2017 bis 31.01.2018 |
| Abwägung und Satzungsbeschluss | 19. März 2018 |
| Bekanntmachung | <i>05.06.2018</i> |

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,

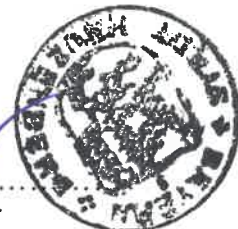
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder

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 06.06.2018


.....
Gudrun Donaubaier
1. Bürgermeisterin



DECKBLATT NR. 8

ZUM BEBAUUNGSPLAN „MITTERFELD - ECKHOF Neufassung 2008“

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE PLANLICHE UND
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 14. Juni 2017
geändert: 18. Dezember 2017
Endausfertigung: 25. April 2018

ARCHITEKT + STADTPLANER
Ludwig A. Bauer
Am Kalvarienberg 15, 94051 Hauzenberg
Tel: 08586/ 2051 Fax: 08586/ 5772
architekturbauebauer@gmx.de



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 02. Mai 2017 hat der Stadtrat Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Mitterfeld-Eckhof Neufassung 2008“ mit Deckblatt Nr. 8 beschlossen.

Das Verfahren soll nach § 13a BauGB durchgeführt werden (beschleunigtes Verfahren).

Der Änderungsbereich für dieses Deckblatt bezieht sich auf die Flur-Nummern 857, 857/4, 857/63 sowie 860/16 + 860, allesamt Gemarkung Raßreuth.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Auf Flur-Nr. 860 (Teilfläche) - südlicher Bereich - soll eine stationäre Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung entstehen.
Deshalb die Änderung von Gewerbegebiet zu „Allgemeinem Wohngebiet“.
- 2.2 Im nördlichen Bereich hingegen wird der Charakter der Gebietsbezeichnung der Realität angepasst.
Demnach sollen das jetzige Sondergebiet aus Feuerwehrhaus, Rettungswache sowie das Facharztzentrum mit Polizei und Patentamt in ein „Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und medizinische Versorgung“ umgewandelt werden.

3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

- 3.1 Notwendig ist eine Änderung der baulichen Nutzung von bisherigem Gewerbegebiet zu Allgemeinem Wohngebiet, um eine stationäre Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderung entstehen zu lassen (südlicher Bereich).
- 3.2 Hingegen soll die Gebietsabgrenzung der Realität angepasst werden (nördlicher Bereich) – SO § 11.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Einfügung in die bestehende bebaute Umgebung ist gegeben.

4. BEGRÜNDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS NACH § 13a BAUGB

- Die Flächen betragen weniger als 20.000 m².
Die eigentliche Verdichtungsfläche beträgt 4.619,73 m²
- Es handelt sich um eine Nachverdichtung in der Innenentwicklung

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 Straßen

Sämtliche Hauptstraßen sind bereits vorhanden.

In Verlängerung der Florianstraße soll die Zufahrt bis zum westlichen Gebäudeeck Florianstraße 8 als öffentliche Straße (Ortsstraße) gewidmet werden.

5.2 Wasserversorgung

Die gesamte Wasserversorgung in der Umgebung ist bereits geschaffen.

Eine neue Erschließung DN 65 HDPE wird neu gemacht (siehe beiliegenden Lageplan).

5.3 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist bereits geschaffen.

Eine Erweiterung ist nicht notwendig.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Nur Schmutzwasser wird über eine neue Ableitung in die bestehende Schmutzwasserleitung in der Markusstraße zur Kläranlage Kaindlmühle abgeleitet.

5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation über die bestehende Einleitungsstelle Nr. 20 dem Staffelbach zuzuführen.

Brauchwasserzisternen können zwar im Jahresmittel die abzuleitende Niederschlagsmenge verringern, sind jedoch zur gezielten Reduzierung des Spitzenabflusses nicht ausreichend. Dazu ist gesondertes Speichervolumen vorzuhalten, welches nach jedem Regenereignis selbständig entleert wird, damit es beim nächsten Regen wieder zur Verfügung steht. Die Größe des Speichervolumens bemisst sich nach der Größe der angeschlossenen befestigten Fläche und dem zulässigen Drosselabfluss. Dies ist u.a. abhängig von der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes.

Außerdem wird festgesetzt, dass wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten jeder Bauherr eigenverantwortlich Vorsorge nach dem Stand der Technik zu tragen hat.

5.6 Elektrische Energie

Erdkabel sind bereits vorhanden (Bayernwerk).

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Leitung anzufordern.

Auf den Schutzstreifen von zwei Metern beiderseits der Leitungssachse wird ebenfalls hingewiesen, auch auf entsprechende Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen im Schutzzonenbereich.

5.7 Erdkabel für Telefon, Internet

Die Erschließung mittels Telefonleitungen/Internetleitungen ist bereits geschehen. Auch hier sind die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

5.8 Erdgas

Die Erdgasleitung ist bereits vorhanden.

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt je 2,50 m beiderseits der Leitungssachse und ist im Lageplan des Bebauungsplanes eingetragen.

6. BARRIEREFREIHEIT / GEHWEGE-ANBINDUNG AN ZENTRUM

Das unmittelbare Umfeld um das geplante Objekt wird von der Lebenshilfe gerade für Menschen mit Behinderungen geplant und wird daher entsprechend barrierefrei gestaltet. Die Florianstraße ist über ein Gehwegenetz unmittelbar mit dem Zentrum verbunden. Zur Querung der Staatsstraße befinden sich nahe der Freudenseestraße / Fritz-Weidinger-Straße auch Querungshilfen, damit auch das Zentrum fußläufig erreicht werden kann.

7. GRÜNORDNUNG

Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

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 „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. 8 soll eine Änderung auf den Flur-Nummern 857, 857/4 + 857/63 + 857/78 sowie 860/16 + 860 (Teilfläche) – nördlicher Bereich -, allesamt Gemarkung Raßreuth vorgenommen werden (Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und medizinische Versorgung).

Lediglich bei Flur-Nr. 860 (Teilfläche) - südlicher Bereich - wird eine faktische Änderung vorgenommen:

Aus dem Gewerbegebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

1.3 Neue Grünordnung

Bei der neuen Baurechtsfläche soll ein abschirmendes Grün zwischen dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ und dem bestehenden Wohngebiet im Süden und Osten geschaffen werden.

Die Kompensation muss aus dem städtischen Ökokonto bezogen werden.

1.4 Zielvorgabe

Bei dem zu ändernden Grundstück der Flur-Nr. 860 (Teilfläche) - südlicher Bereich - soll eine Nutzung für stationäre Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderung entstehen.

Wohngebieten sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits Wohngebiete vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 8 der Fall:

- In der südlichen Umgebung sind Wohnbauten vorhanden

- In unmittelbarer Nähe befinden sich das Facharztzentrum, die Rettungswache, das Feuerwehrhaus, die Polizei und ein großer Einkaufsmarkt.

Deshalb die Umwandlung von Gewerbegebiet in ein Allgemeines Wohngebiet.

ZIEL:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 8 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Nachverdichtung geeignet.

1.5 Erschließungen

Sämtliche Haupt-Erschließungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) sind bereits vorhanden.

Entsprechende Stickleitungen sind noch zu bauen.

1.6 Geplante Vermeidungsmaßnahmen

In den ergänzenden textlichen Festsetzungen sind Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt

- Das anfallende Oberflächenwasser ist in kombinierten Zisternen für Brauchwassernutzung und zur Regenrückhaltung mit Vorgabe des Rückhaltevolumens zu sammeln
- Empfehlung für Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen.

1.7 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.

1.8 Grünordnung auf der Baurechtsfläche

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass sinnvolle Eingrünungen neu entstehen.

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:

| | |
|---|--------------------------|
| 1. Geltungsbereich / Änderungsbereich | 18.890,41 m ² |
| 2. Bisheriges Baufenster auf Flur-Nr. 860 | 3.987,29 m ² |
| 3. Neue Baufenster auf Flur-Nr. 860 | |
| best. Baufenster nördlich | 2.518,53 m ² |
| neues Baufenster südlich | 2.101,20 m ² |
| | <hr/> |
| | 4.619,73 m ² |

⇒ Zugang / Vergrößerung des neuen Baufensters: 632,44 m²

2.2 Ausschließungen

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

Bei diesen Flächen handelt es sich um bisherige Gewerbeflächen bzw. Grünflächen im südlichen Bereich der Gewerbeflächen.

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.

Die Fundamente der neuen Gebäude werden nicht in das Grundwasser eindringen.

Regelmäßig überschwemmte Bereiche sind nicht vorhanden.

Es handelt sich um kein Quellenschutzgebiet. Es handelt sich um keine regelmäßig überschwemmten Bereiche.

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

- O Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehenden Straßen reichen für die Erschließung aus
- O Es werden neue Feldgehölze geschaffen an den Grundstücksrändern der Flur-Nr. 860 (Teilfläche) – südlicher Bereich -

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:

| | |
|--|------------------------------------|
| 1. Geltungsbereich / Änderungsbereich | 18.890,41 m ² |
| 2. Bisheriges Baufenster auf Flur-Nr. 860 | 3.987,29 m ² |
| 3. Neue Baufenster auf Flur-Nr. 860 | |
| best. Baufenster nördlich | 2.518,53 m ² |
| neues Baufenster südlich | 2.101,20 m ² |
| | 4.619,73 m ² |
| ⇒ Zugang / Vergrößerung des neuen Baufensters: | 632,44 m² |
| 4. GRZ | 0,4 |
| 5. Gebiet mittlerer Wertigkeit: | Typ B I (bisheriges Gewerbegebiet) |
| 6. Kompensationsfaktor: | |
| Gemäß Leitfaden: | 0,2 – 0,5 |
| Gewählt: Mittelwert | 0,35 |

2.5 Ausgleichsbedarf (gem. Leitfaden):

| | | | |
|-----------------------------|----------|-------------|-------------------------------|
| Neue Versiegelungsflächen | x | Mittelwert | |
| 632,44 m² | x | 0,35 | = 221,35 m² |

2.6 Ausgleichsmaßnahme:

Die Kompensationsmaßnahme geschieht auf dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg:

| | |
|--|-----------------------|
| Geforderter Ausgleichsbedarf | 221,35 m ² |
| Kompensationsfläche aus Ökokonto der Stadt Hauzenberg | 222,00 m ² |

CONCLUSIO:

**Die Kompensationsfläche aus dem Ökokonto ist
größer als die geforderte Ausgleichsfläche**

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 8

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

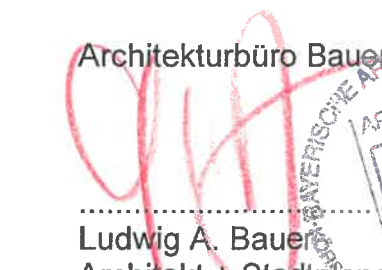
Stadt Hauzenberg



Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin



Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner



**ERGÄNZENDE
PLANLICHE
UND
TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN**

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLANES MITTERFELD-ECKHOF, NEUFASS-
UNG 2008 INCL. DER DECKBLÄTTER NR. 1-7



GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 8



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG UND ABGRENZ-
UNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB DES BAUGEBIETES

G

BAUWEISE: GESCHLOSSENE BAUWEISE

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: 2 VOLLGESCHOSSE

PD

ZULÄSSIGE DACHFORM: PULTDACH

SD

ZULÄSSIGE DACHFORM: SATTELDACH



ZWINGEND ZU PFLANZENDE BÄUME ALS BAUMREIHE



ZWINGEND ZU PFLANZENDE KLEINE BÄUME UND KLEINGE-
WÄCHSE ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE



BESTEHENDE UND ZU ERHALTENDE BÄUME

P

PARKPLATZ



STELLPLÄTZE



OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE



PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE



PRIVATE GRÜNFLÄCHE



GEPLANTES GEBÄUDE

M

STANDORT FÜR MÜLLTONNEN

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 8

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
in diesem Deckblatt nicht geändert wurden.

1. Art der baulichen Nutzung

- a) **SO § 11** Sondergebiete für öffentliche Einrichtungen und
medizinische Versorgung gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- b) **WA § 4** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

Nicht zugelassen werden:

- § 4 Abs. 3 Nr. 1 Beherbergungsbetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5 Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
bei Hauptgebäude

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
bei Nebengebäude

2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

a) Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und medizinische Versorgung

0,8 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

1,6 GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

b) Allgemeines Wohngebiet

0,4 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,8 GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

3. Bauweise

Es wird sowohl für das Sondergebiet für öffentliche Einrichtungen und medizinische Versorgung als auch das Allgemeine Wohngebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen bei Allgemeinem Wohngebiet

4.1 Hauptgebäude

Beim Geltungsbereich des allgemeinen Wohngebietes handelt es sich um ein fast ebenes Grundstück. Eine Geländeneigung von mehr als 1,50 m ist nicht gegeben.

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 + 1 Obergeschoss

Dachform: Satteldach / versetztes Pultdach

Dachneigung: 7° - 12°

Dachdeckung: Ziegel-bzw. Beton-Dachsteine

Beschichtete Blechdächer

Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-zink- und bleigedekte Dachflächen

Wandhöhe: max. 7,0 m

Firsthöhe bei
versetztem Pultdach: max. 9,0 m

Als Wandhöhe bei Satteldach und versetztem Pultdach 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 können bei Nebengebäuden Flachdächer als Gründächer zugelassen werden, wenn dies aus zwingenden Gründen erforderlich ist (Gelände-Anpassung, Nachbargebäude-Anpassung)

4.2.2 Wandhöhe

freistehendes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche
bergseits max. 3,50 m
talseits max. 5,50 m

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

5. Ökologische Maßnahmen

5.1 Kombinierte Zisternen

Es müssen kombinierte Zisternen für Brauchwassernutzung und zur Regenrückhaltung mit Vorgabe des Rückhaltevolumens errichtet werden.

Brauchwasserzisternen können zwar im Jahresmittel die abzuleitende Niederschlagsmenge verringern, sind jedoch zur gezielten Reduzierung des Spitzenabflusses nicht ausreichend. Dazu ist gesondertes Speichervolumen vorzuhalten, welches nach jedem Regenereignis selbständig entleert wird, damit es beim nächsten Regen wieder zur Verfügung steht. Die Größe des Speichervolumens bemisst sich nach der Größe der angeschlossenen befestigten Fläche und dem zulässigen Drosselabfluss.

Dies ist u.a. abhängig von der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes.

Neubauvorhaben im Planungsbereich sind an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die noch erforderlichen abwassertechnischen Erschließungsmaßnahmen sind in einem prüfbareren Entwurf aufzuzeigen und im Zuge der Eingabeplanung (vor Baubeginn des Bauvorhabens) zu erstellen.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Abwasserleitungen

Die kommunalen Abwasserleitungen werden für die Bauvorhaben im Trennsystem ergänzt. Beide Leitungen werden an bestehende Systeme angeschlossen, Regenwasser wird über die Rückhaltung an der Markusstraße in die bestehende Einleitung Richtung Staffelbach abgeleitet. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage, die derzeit saniert wird, gilt bis 31.12.2018.

6. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

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

Auch sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, damit durch die Bebauung nicht vermehrt Oberflächenwasser in die tiefer gelegenen südlichen Wohngebiete eindringt.

7. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

| | |
|--|-----------------------------|
| Geforderter Ausgleichsbedarf | 221,35 m² |
| Kompensationsfläche aus Ökokonto der Stadt Hauzenberg | 222,00 m² |

8. GRÜNORDNUNG

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

8.1 Freiflächengestaltungsplan

Für das Bauvorhaben ist im 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

8.2 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.

8.2a) 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 |

8.2b) Sträucher:

Auf dem Grundstück mit neuem Baurecht sind 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 |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Hunds-Rose | Rosa canina |

9. Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante der geplanten Straße darzustellen.

Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände darzustellen.

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.

Maximale Abtragung/Auftragung bei den Grundstücken: 1,60 m

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

10. Verkehrssicherheit

Bei der bestehenden Zufahrt zum allgemeinen Wohngebiet handelt es sich auch um die Hauptzufahrt der Polizei.

Aus Sicherheitsgründen ist eine entsprechende Beschilderung sowie Aufstellung eines Verkehrsspiegels im Rahmen einer Verkehrsschau durchzuführen.

Außerdem ist bei der Notausfahrt der Polizei auf ausreichenden Abstand der Bepflanzung zu achten; der Kurvenbereich ist ausreichend freizuhalten.

11. Bereitstellung der Abfallbehälter

Die Abfallbehälter des neuen Wohnobjektes müssen nahe dem Anwesen „Florianstraße 8“ zur Entsorgung bereit gestellt werden.

12. Bestehende Telekommunikationsleitungen / Elektrische Leitungen / Erdgas

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, elektrische Leitungen von Bayernwerk und Erdgasleitungen.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bebauung und Bepflanzungen freizuhalten.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in der unmittelbaren Nähe dieser Anlagen ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von den zuständigen Ressorts in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Hinweise

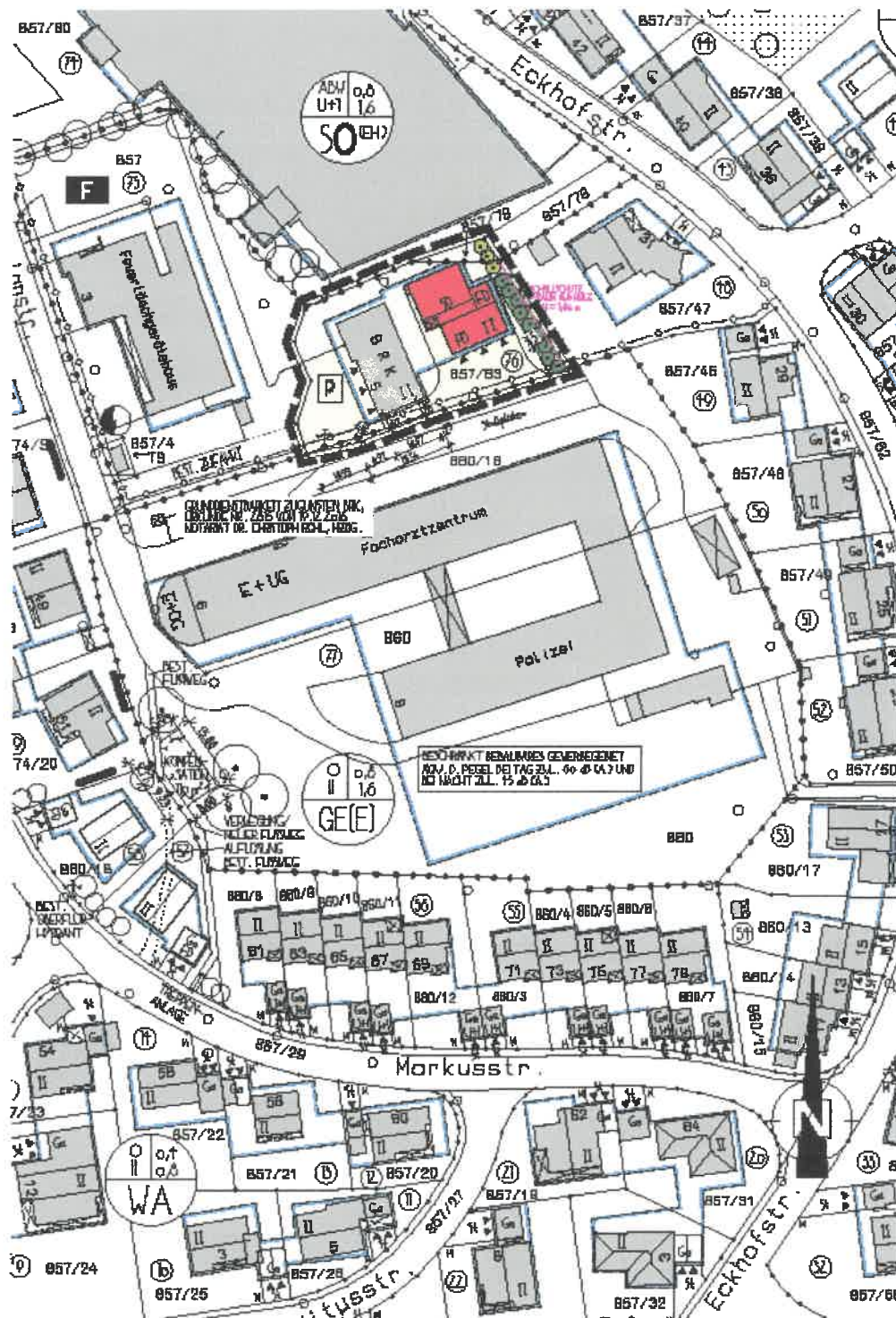
BODENFUNDE

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.“

Auszug aus rechtskräftigem Bebauungsplan-Deckblatt



aktueller Lageplan



Erschließungs-Lageplan

