

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

-  GELTUNGSBEREICHSGRENZE DER RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLÄNE "RASSREUTH STEINÄCKER" UND "RASSREUTH STEINÄCKER II"
-  GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES BEBAUUNGSPLANES "RASSREUTH STEINÄCKER - ERWEITERUNG" DECKBLATT NR. 5
- II ANZAHL DER ZULÄSSIGEN GESCHOSSE: 2
- SD SATTELDACH
- WD WALMDACH
-  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZEN, GARAGEN
- Ga GARAGEN
-  ZUFAHRT GARAGEN
- St STELLPLATZ VOR GARAGEN
-  OFFENTLICHE STRASSE
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE
-  KARTIERTES BIOTOP
-  BEST. BÄUME UND STAUDEN/PFLANZUNGEN

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind gültig für das Deckblatt Nr. 5 und dessen noch nicht bebauten Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 und 18. Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 + 2 Satz 1 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zahl der Vollgeschosse  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 2.2 Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)  
0,3 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig  
0,6 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. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Gestaltung des Hauptgebäudes**
    - 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 oder Walmdach bei Parzellen 16, 17, 18 **nur** Satteldach bei Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13  
Dachneigung: 16° - 22°  
Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazit  
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen, Dachrinnen und Dachrinnenabläufe  
Wandhöhe: 7,55 m  
*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*
    - 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 oder Walmdach bei Parzellen 16, 17, 18 **nur** Satteldach bei Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13  
Dachneigung: 16° - 22°

**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. 3,15 m  
*Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazit  
Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen, Dachrinnen und Dachrinnenabläufe  
Wandhöhe: bergseits 4,00 m  
talwärts 7,55 m

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

## 4.2 Gestaltung von Nebengebäuden

- Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. Ausnahmsweise kann beim Nebengebäude (Garage) ein Flachdach als Gründach zugelassen werden.
- Wandhöhe angebautes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche max. 3,15 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 Grundstücken, 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 noch nicht bebauten Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 und 18 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 2,6 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 Einsatz von Photovoltaikanlagen wird empfohlen. Außerdem empfohlen wird der 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)

### Pflanzliste

**Vorbemerkung:**  
Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ASBP) nach Gehölzen des Naturraumes 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.

**Laubbäume oder Obstbäume**  
Auf den bisher noch nicht bebauten Baugrundstücken der Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 und 18 sind jeweils **3 Laubbäume/Obstbäume** zu pflanzen.

**Heimische Bäume 1. Wuchsort:**  
(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgröße Stammumfang 20 bis 25 cm)

Berg-Ahorn  
Winter-Linde  
Gemeine Esche

**Obstbäume:**  
Apfel Birne  
Kirsche Zwetschge

## 8. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen

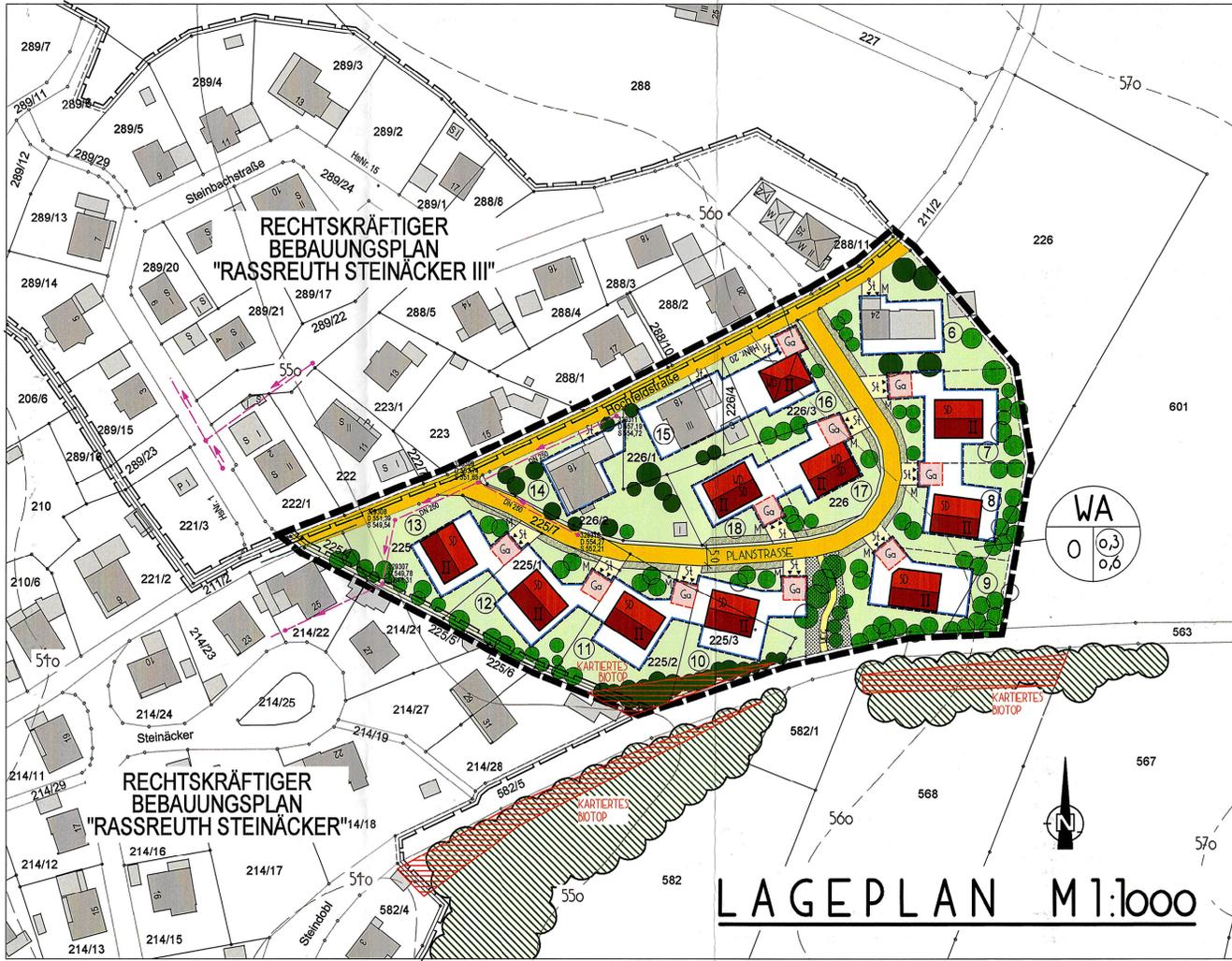
Wegen der Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten müssen die Bauwerber der noch nicht bebauten Grundstücke (Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 und 18) gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## 9. Aufschüttungen / Stützmauern

Aufschüttungen dürfen max. 1,40 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. Stützmauern sollen vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so dürfen diese Stützmauern max. 1,0 m hoch errichtet werden. Stützmauern sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine wirksame Vorpflanzung wird festgesetzt. Für den Bau von Stützmauern an Grundstücksgrenzen ist eine Isolierte Befreiung zu beantragen.

# HINWEISE

- TELEKOMMUNIKATION**  
Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufbereitet werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikations-Anlagen zu machen.
- STROMVERSORGUNG**  
Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungskabel geachtet werden.
- LANDWIRTSCHAFTLICHE BEWIRTSCHAFTUNG**  
Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinschlag etc. nicht auszuschließen.
- 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 bindet die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund 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."



# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **08.10.2018** die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.11.2018** hat in der Zeit vom **03.12.2018** bis **18.01.2019** durch direktes Anschreiben der betroffenen Nachbarn stattgefunden.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **09.11.2018** hat in der Zeit vom **29.11.2018** bis **18.01.2019** stattgefunden.
- Der Stadtrat hat nach Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB am **04.02.2019** beschlossen, den gesamten Bebauungsplan mit Reduzierung/Teilaufhebung des Bebauungsplanumfanges zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am **04.06.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 **28.06.2019** 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 **15.05.2019** bis **17.06.2019** stattgefunden.
- Der Stadtrat hat nach Durchführung des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB am **29.07.2019** beschlossen, den gesamten Bebauungsplan ohne Reduzierung/Teilaufhebung des Bebauungsplanumfanges zu ändern.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.09.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.10.2019** bis **08.11.2019** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.09.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **30.01.2020** bis **02.02.2020** öffentlich ausgelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.09.2019** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.03.2020** bis **14.04.2020** wiederholt öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **13.07.2020** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **18.09.2019** als Sitzung beschlossen.  
Stadthauzenberg, den **16. Juli 2020**  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin
- Ausgefertigt  
Stadthauzenberg, den **16. Juli 2020**  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **05. Aug. 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 Stadt Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Stadthauzenberg, den **05. Aug. 2020**  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

# BEBAUUNGSPLAN "RASSREUTH-STEINÄCKER ERWEITERUNG" DECKBLATT NR. 5

STADT  
HAUZENBERG  
LANDKREIS  
PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK  
NIEDERBAYERN



# ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG  
Hauzenberg, den **05. Aug. 2020**

*Gudrun Donaubaier*  
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER  
Hauzenberg, den **16.07.2020**

*Ludwig A. Bauer*  
Ludwig A. Bauer, Architekt

PLANERSTELLUNG	E.H.	09.11.2018
1. ÄNDERUNG	E.H.	25.02.2019
2. ÄNDERUNG	E.H.	18.09.2019
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	16.07.2020

ARCHITEKTURBÜRO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
94051 HAUZENBERG