

**Begründung und Erläuterung
zum BEBAUUNGSPLAN**

**SO (EH) Baumarkt
Hauzenberg West**

**BPl 2010 04 06
113/07 Endfertigung**

der Stadt

HAUZENBERG

Lkrs. Passau


Reg. Bezirk Niederbayern

Bearbeitung Grünordnung/
Eingriffsregelung/Umweltbericht

Landschaft + Plan Passau
Landschaftsarchitekt
Thomas Hermann

Am Burgberg 17
94127 Neuburg a. Inn
Tel: 08507 / 922053
Fax: 08507 / 922054

Aufgestellt:
Vilshofen, den 16.08.10
Endfertigung

Architekturbüro Ott
in Bürogemeinschaft
Tilman Johs. Ott Architekt BDA
Christine Ott Architektin
Bürg 1 
94474 Vilshofen
Tel: 08541 / 96111
Fax: 08541 / 961122

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensblatt
Beteiligte Träger öffentlicher Belange
2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte
3. Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 79 M* 1:5000
4. Anlaß zur Aufstellung
5. Flächennutzungsplan
6. Bestandsaufnahme und Bewertung
7. Raumordnung und Landesplanung
8. Kosten und Finanzierung
9. Umweltbericht
10. Textliche Festsetzungen
11. Planliche Festsetzungen
12. Prüfung und Abwägung und Satzungsbeschluss
(Auszug aus dem Beschlussbuch der öffentlichen Stadtratssitzung
vom 16.08.10)
13. Ökokontofläche Aubachquelle am Ruhmannsberg
Abbuchungsplan der Stadt Hauzenberg
vom 15.07.2010

B E B A U U N G S P L A N

S T A D T H A U Z E N B E R G

SO (EH) Baumarkt Hauzenberg West

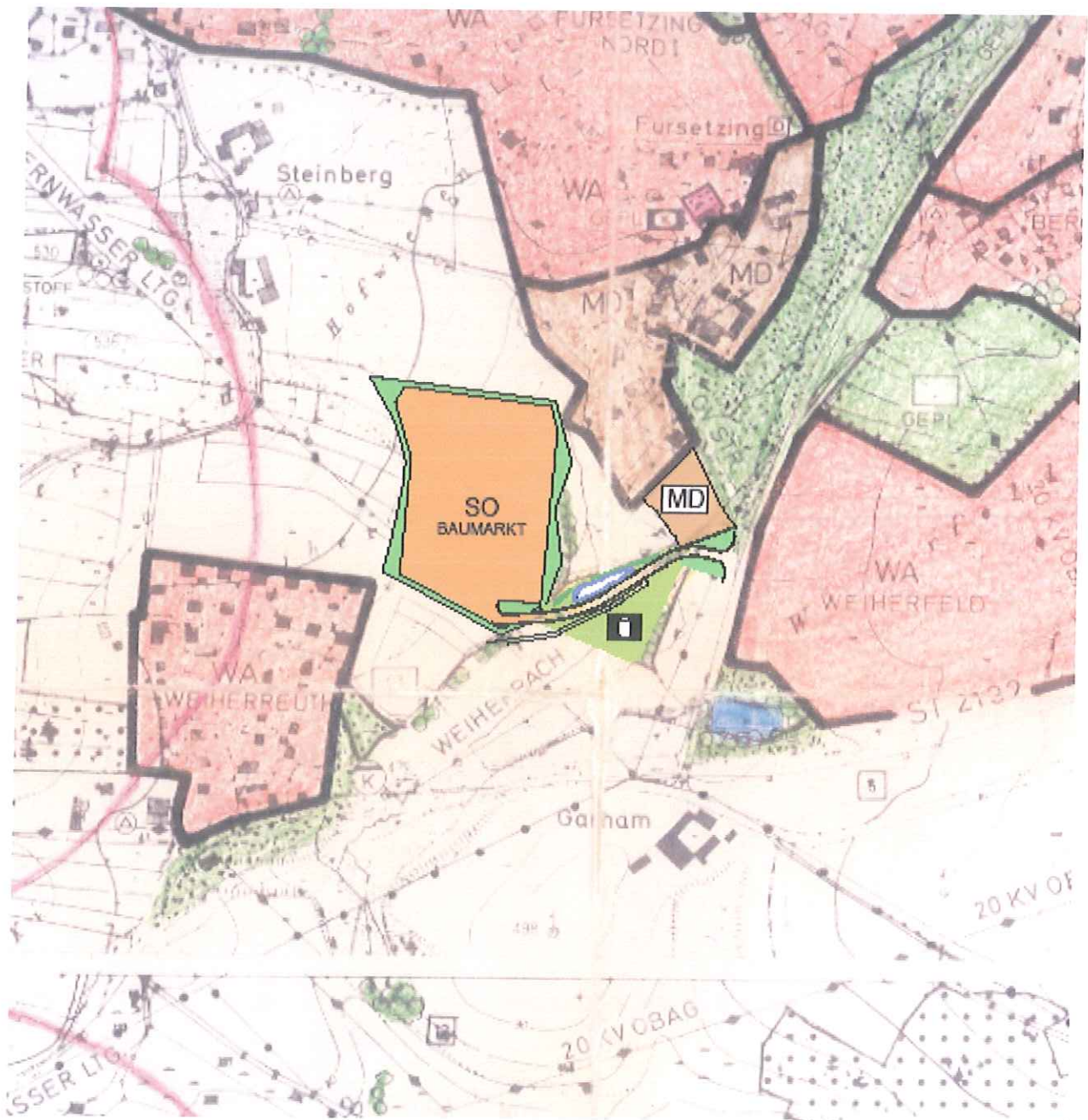
Aufstellungsbeschluss	07.04.08
Billigung Vorentwurf	
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1	Mai 2007
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 1	05.06.09 - 26.06.09
Abwägung / Billigung	21.12.09
Auslegungsbeschluss	21.12.09
Auslegung § 3 Abs. 2	14.05.10 - 14.06.10
Beteiligung Träger öB § 4 Abs. 2	15.04.10 - 15.05.10
Abwägung	16.08.10
Satzungsbeschluss	16.08.10

ortsüblich bekannt gemacht am 03. Dez. 2010
durch ~~Abwägung im Amtsblatt~~
~~Abgenommen am~~ Veröffentlichung im Amtsblatt

Hauzenberg, _____

i. A. Stockinger

3. Flächennutzungsplan DBL Nr. 79 M*1:5000



DECKBLATT NR.: 79

M : 1 * 5000

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT HAUZENBERG

26.05.2009, 21.12.2009, 16.08.2010

113/07

10. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 GRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS

0.1.1 Die Grundstücksgröße SO beträgt ca. 2,7 ha.

0.2 BAUWEISE

0.2.1 Abweichende Bauweise (BauNVO § 22 Abs. 4).

Da die Möglichkeit gegeben sein soll, Gebäude länger als 50 m auszuführen und trotzdem der Grenzabstand durch Abstandsflächen eingehalten werden soll.

0.3 ABSTANDSFLÄCHEN

0.3.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

0.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - BETRIEBSFLÄCHEN

0.4.1 Bauwerkklängsachsen bzw. Firstlinien sind entsprechend der Darstellung anzuordnen.

0.4.2 Die Dächer sind in der Hauptsache geneigt auszuführen. Der Anteil der Flachdachbereiche darf 2/3 der gesamten Dachflächen nicht übersteigen.

Die Dachflächen sind funktionsbezogen zu gliedern.

Dachgaupen bzw. Dachaufsätze als gliedernde Elemente sind möglich.

Die Farbe der Dachdeckung ist hell und natürlich zu wählen bzw. wird eine Dachbegrünung nicht ausgeschlossen.

Unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen sind zu vermeiden.

0.4.3 Traufseitige Wandhöhen max. 10,0 m.

Ab Bauniveau 10,0 m. Das Bauniveau ist im Bebauungsplan dargestellt und liegt bei ca. 490 m NN.

Ausnahmen für funktionsbedingte Bauwerksteile sind nach Abstimmung mit Stadt und Bauaufsichtsbehörde möglich.

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1 Sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen möglich, sie sind nach den Gestaltungsprinzipien der Hauptgebäude zu konzipieren.

0.6 EINFRIEDUNGEN

- 0.6.1 Einfriedungen max. 2 m hoch und entweder als Maschendrahtzaun oder als Holzzaun (Koppel- oder Lattenzaun) ausgeführt und nach Möglichkeit beidseitig abgepflanzt werden.
- 0.6.2 Wenn es mit den betrieblichen Gegebenheiten vereinbart ist, kann auf Einzäunung verzichtet werden oder nur eine Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.
- 0.6.3 Die Tore sind soweit von der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen, dass ausreichend Stauraum auf eigenem Grund verbleibt.

0.7 AUSSENWERBUNG

- 0.7.1 Werbeanlagen sind am Baumarktgebäude und auf den Freiflächen innerhalb der Baugrenzen sowie auf dem dafür festgesetzten Standort an der Zufahrt zulässig.
- 0.7.2 Für die Werbeanlagen ist eine Genehmigung einzuholen.

0.8 GRÜNORDNUNG

0.8.1 Private Grünflächen

Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil der Nadelgehölze an der Bepflanzung soll höchstens 20 % betragen. Entsprechend der Planzeichnung ist pro Parzelle entweder ein Laubbaum 1. bis 2. Ordnung gemäß Pflanzlisten 3.6.1 u. 3.6.2 oder ein Obstbaum-Hochstamm gemäß Pflanzliste 3.6.4 als Hausbaum zu pflanzen.

0.8.2 Begrünung Baumarkt

Entsprechend der Planzeichnung ist das Randgrün der Sondergebietsfläche Baumarkt gemäß Pflanzlisten 3.4.1-3.4.3 zu bepflanzen. Im Auenbereich sind Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*, nur phytophthora-freies Pflanzmaterial) zu verwenden. Die Parkplätze sind entsprechend der Systematik der Planzeichnung mit Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 3.6.1 zu bepflanzen: Pro 10 Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen.

0.8.3 Pflanzlisten

- 1 Laubbäume 1. Ordnung
Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang > 10-12 cm

Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Winterlinde "Greenspire"	<i>Tilia cordata</i> "Greenspire"
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Spitzahorn "Eurostar"	<i>Acer platanoides</i> "Eurostar"
Bergahorn	<i>Acer pseudo-platanus</i>

- 2 Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Ordnung)
Hochstämme (2xv, o.B.), Stammumfang >10-12 cm
- | | |
|--------------|------------------|
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Holzbirne | Pyrus communis |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
- Diverse Acer- Prunus, -Crataegus-, Sorbus- Sorten (nur Mischgebiet)

- 3 Laubsträucher
2xv, oB, 60-100
- | | |
|--------------------|-------------------------|
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| Lonicera caerulea | Blaue Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Salweide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

- 4 Obstbäume
Hochstämme (2xv o.B.), Stammumfang 10-12 cm
- Geeignete Apfelsorten: Geflammtter Kardinal, Jakob Fischer, Beutelsbacher Rambur, Kaiser Wilhelm, Kaiser Alexander, Rote Sternrenette, Bitterfelder Sämling, Klarapfel u.a.
Geeignete Kirschensorten: Frühsorten wie Burlat, Merton Glory, Johanna u.a.
Geeignete Birnensorten: Gute Luise, Alexander u.a.
Walnuss

0.8.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Schutz der angrenzenden Vegetation

Das Feldgehölz auf der Böschung östlich des Baumarktes und die Feuchtbrache auf Flur Nr. 594 im Bereich des Baches sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor abrutschendem Material zu schützen. Ebenso sind die Bäume entlang des bestehenden Fußweges vor Anfahren zu schützen. Die Eingriffe in Gehölzbestände für die Zufahrtsstraße sind auf das Notwendigste zu beschränken.

2. Artenschutzrecht

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten erfolgen. Eine Rodung zwischen den 1.3. und 30.9. ist nicht zulässig.

3. Schutz der Gewässer

Baumaßnahmen im Bereich der Bäche sind schonend durchzuführen, so dass ein Eintrag von Material in die Gewässer soweit als möglich vermieden wird. Verrohrungen sind auf das Notwendigste zu beschränken. Der am Böschungsfuß auf Flur Nr. 594 verlaufende Graben darf nicht in das Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

4. Gestaltung Regenrückhaltebecken

Das geplante Regenrückhaltebecken ist mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden, ein Mindestwasserstand von 30 cm ist sicherzustellen. Die Böschungen sind gruppenweise mit standortheimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 3.6.3 zu bepflanzen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß §1a BauGB

Für Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich mit einem Umfang von 0,8900 ha festgesetzt. Der Ausgleich wird durch eine städtische Ökokontofläche geleistet. Die Fläche sowie durchzuführende Maßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss festgesetzt.

0.8.5 Parkplätze

Parkplätze und Stellplätze im Sondergebiet sind mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit breiter Fuge, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke oder Wabenpflaster) anzulegen.

0.8.6 Gehweg

Der Gehweg zwischen Baumarkt und Staatsstraße ist in wassergebundener Bauweise anzulegen.

0.8.7 Schutz des Oberbodens

Zum Schutz des belebten Oberbodens sind folgende Maßnahmen zu treffen: vor Baubeginn Abschieben des Oberbodens in seiner ganzen Stärke; Aufsetzen in Mieten von max. 3,0 m Basisbreite und 1,5 m Höhe. Ansaat mit Leguminosen oder Weidelgras bis zur Wiederverwendung.

0.8.8 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der Angaben zu folgenden Punkten enthält:

- Geplante Abgrabungen und Aufschüttungen
- Befestigte Flächen und Belagsart
- Geplante Einfriedungen (Lagen und Art)
- Bepflanzungsmaßnahmen mit Angabe von Gehölzarten und -größen.

0.8.9 Gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken ist für Gehölze, die eine Höhe von über 2,00 m erreichen, ein Planzabstand von 4 m einzuhalten.

0.9 IMMISSIONSSCHUTZ

Für alle innerhalb des Baugebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen kann von der Stadt bzw. Genehmigungsbehörde zum Bauantrag oder zum Antrag auf Nutzungsänderung ein schalltechnisches Gutachten gefordert werden, das durch geeignete Objektschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TALärm bzw. VDI 2058 nachweist und den flächenbezogenen Schallleistungspegel ermittelt.

„Die im Sondergebiet zulässigen Betrieb und Anlagen dürfen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel, bezogen auf die südwestlich gelegenen Immissionsorte, von 60 dBA/m² tagsüber und 45 dBA/m² nachts zum Wohngebiet hin nicht überschreiten bzw. zu östlich gelegenen Immissionsorten tagsüber 60 dBA/m² und nachts 50 dBA/m² nicht überschreiten. Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Mai 1987) vorzunehmen.“

0.10 BRANDSCHUTZ

- 0.10.1 Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO, die Industriebaurichtlinien, sowie die Verkaufsstättenverordnung zu beachten.
- 0.10.2 Alle Feuerwehruzufahrten und Feuerwehrarbeitsflächen müssen der DIN 14090 entsprechen.

Hinweis:

0.12 BODENDENKMÄLER

- 0.12.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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 ein 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.

11. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE
(PLANZEICHENRICHTLINIEN), SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES
PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9, ABS. 1 Nr. 1 BAUGB., §§ 1-11BAUNVO)




Sondergebiet SO (EH)
Baumarkt 3.800 m² davon 350 m² Randsortiment
Gartencenter 1.400 m² davon 300 m² Randsortiment
Großhandel/Baustoffe 2.500 m²


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9, ABS. 1 NR. 1 BAUGB.,
§§ 6 UND 17 BAUNVO)

2.1 **GFZ 1,6** GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 17 ABS. 1, BAUNVO)

2.5 **GRZ 0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 17 ABS. 1, BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB., §§ 22 UND 23 BAUNVO)

3.1.  ABWEICHENDE BAUWEISE
GEBÄUDE KÖNNEN LÄNGER ALS 50 METER AUSGEFÜHRT WERDEN,
DER GRENZABSTAND IST DURCH DIE ABSTANDSFLÄCHEN
EINZUHALTEN


3.4.  BAUGRENZE, GRENZE DES BEBAUTEN,
BZW. BEFESTIGTEN BEREICHES

4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 5 ABS. 2 NR. 2 UND ABS. 4, § 9 ABS. 1 NR. 5 UND ABS. 6 BAUGB)

4.1  KINDERSPIELPLATZ

4.2  WERBEANLAGE, max. 4 m breit, 8 m hoch

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BAUGB.)

6.1.  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
Goldocker

7. FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN.
(§ 9 ABS. 1 NR. 12, 14 und ABS. 6 BAUGB.)

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§ 9 ABS. 1 NR. 13 u. ABS. 6 BAUGB)

8.3.

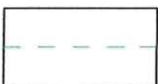
9. GRÜNFLÄCHEN (§ 5 ABS. 2 NR. 5 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS 6 BAUGB.)



Private Grünfläche




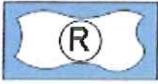



Öffentliche Grünfläche



Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern



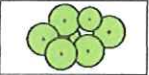



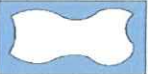
BEPFLANZUNG SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Nr. 0.8

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
 (§ 5 ABS. 2 NR. 7 UND ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR. 16, UND ABS. 6 BAUGB.)

-  Bachlauf
-  Regenrückhaltebecken
-  Rigole mit Vollsickerrohr
-  Mulden-Rigolensystem
mit Rohrleitung, Breite 1,0 bis 2,0 m
-  Kanalführung Regenwasser

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
 PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 5 ABS. 6, § 9 ABS. 1 NR 20, 25 UND ABS. 6 BAUGB.)

13.2. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG
 VON NATUR UND LANDSCHAFT
 (§ 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BAUGB)

-  Laubbaum - zu erhalten
-  Laubbaum I.Ordnung - zu pflanzen
-  Laubstäucher und -bäume II. Ordnung - zu pflanzen
-  Schwarzerlengehölz - zu pflanzen
-  Hochstaudenflur - zu erhalten
-  Bachlauf
-  Hochwasserrückhaltebecken

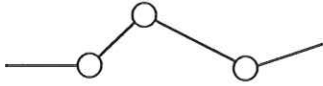
14.SONSTIGE PLANZEICHEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
(§ 9 ABS. 7 BAUGB.)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER
NUTZUNGEN INNERHALB DES BAUGEBIETS
(§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)



BESTEHENDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN

234

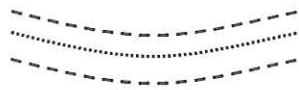
FLURSTÜCKSNUMMERN



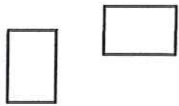
VORGESEHENDE
GRUNDSTÜCKSGRENZEN



MASSANGABEN IN METER



HÖHENLINIEN, 5 M - LINIEN
HERVORGEHOBEN



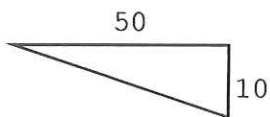
BESTEHENDE BEBAUUNG, WOHN- UND
WIRTSCHAFTSGEBÄUDE



OBEN

BÖSCHUNGEN

UNTEN



SICHTDREIECK