

DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Sondergebiet (SO) für Einzelhandel „An der Steinbergstraße“

STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

Deckblatt Nr. 1 – Änderungsbereich

- Abriss des bisherigen Baukörpers (Nord-Süd-Ausrichtung)
- Neubau Baukörper mit Ost-West-Ausrichtung
- Vergrößerung der Verkaufsfläche

Aufstellungs-/Änderungsbeschluss	09. Oktober 2017
Bürgerbeteiligung	vom 12.12.2017 bis 12.01.2018
Trägerbeteiligung	vom 20.11.2017 bis 08.01.2018
Abwägung- / Auslegungsbeschluss	11. Juni 2018
erneute Bürgerbeteiligung mit verkürzter Frist	vom 04.07.2018 bis 16.07.2018
erneute Trägerbeteiligung mit verkürzter Frist	vom 19.06.2018 bis 09.07.2018
erneuter Abwägung-/Auslegungsbeschluss	17. Juli 2018
nochmalige, erneute Bürgerbeteiligung mit verkürzter Frist	vom 14.08.2018 bis 30.08.2018
nochmalige, erneute Trägerbeteiligung mit verkürzter Frist	vom 30.07.2018 bis 17.08.2018
Abwägung und Satzungsbeschluss	18. September 2018
Bekanntmachung	02. Okt. 2018

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 25. Sep. 2018


.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN Sondergebiet (SO) für Einzelhandel „An der Steinbergstraße“

Stadt
Landkreis
Reg.-Bezirk

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT
- ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 30.10.2017
ergänzt: 12.06.2018
nochmals ergänzt: 17.07.2018
Endausfertigung: 19.09.2018

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



BEGRÜNDUNG

1. ANLASS

Der Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) für Einzelhandel „An der Steinbergstraße“ wurde im Januar 1995 begonnen.

Dieser Bebauungsplan wurde mit Begründung am 01.12.1995 gem. § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Tag ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

In der Sitzung vom 09. Oktober 2017 hat der Stadtrat von Hauzenberg die Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet (SO) für Einzelhandel „An der Steinbergstraße“ mit Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der Änderungsbereich für dieses Deckblatt bezieht sich lediglich auf die Flur-Nummer 523/1, Gemarkung Wotzdorf.

Da die jetzige bestehende Einfahrt doch nicht geändert wird, ist eine nochmalige erneute Beteiligung mit verkürzter Frist notwendig.

2. ÄNDERUNGEN

- 2.1 Der bisherige Einkaufsmarkt - mit First in Nord-Süd-Richtung – wird abgerissen.
- 2.2 Der neue Einkaufsmarkt – mit Firstrichtung Ost-West – soll neu errichtet werden.
- 2.3 Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.200 m²
- 2.4 Umgestaltungen des bisherigen Parkplatzes
- 2.5 Der neue ALDI-Pylon soll 7,50 m Höhe aufweisen (der bisherige Pylon mit 6,0 m wird abgebaut)

3. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Der geplante Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² ist als Einzelhandelsprojekt einzustufen und unterliegt damit den Regelungen nach LEP 5.3. Die Regelung umfasst die Bereiche (a) Lage im Raum, (b) Lage in der Gemeinde und (c) zulässige Verkaufsfläche

a) Lage im Raum

Hauzenberg ist als gemeinsames Mittelzentrum mit Waldkirchen im LEP ausgewiesen und kommt daher als zentraler Ort grundsätzlich für die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten in Frage.

b) Lage in der Gemeinde

Der Standort liegt im Ortsteil Fürsetzung. Der Standort kann das Erfordernis des LEP an einen städtebaulich integrierten Standort erfüllen.

Der Einkaufsmarkt ist von den Wohngebieten in Fürsetzung und Hauzenberg-Kreuzwiese / Gartenweg fußläufig zu erreichen. Eine Haltestelle des ÖPNV (Citybus) – unmittelbar bei der Zufahrt zum Markt – ist vorhanden.

c) Zulässige Verkaufsfläche

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Betrieb des Nahversorgungsbedarfes. Das LEP normiert hier, dass max. 25% der im Einzugsbereich des Vorhabens vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraft abgeschöpft werden darf. Die Kaufkraft ergibt sich aus der im Einzugsbereich (hier: Nahbereich laut Regionalplan, ca. 11.500 EW) ansässigen Bevölkerung und den jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben für Nahrungs- und Genussmittel und Getränke (hier: ca. 2.300 € je EW). Die zulässige Verkaufsfläche ist zudem von der Raumleistung (Umsatz je m² Verkaufsfläche) abhängig. Die geplante Verkaufsfläche von 1.200 m² liegt unter der LEP-Obergrenze

d) Hauptsortiment

Die geplante Verkaufsfläche wird sortimentspezifisch festgesetzt mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Discounter). Eine Sortimentserweiterung auf innenstadtrelevante Sortimente findet mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche nicht statt.

Im Außenbereich vorgelagert sind die PKW-Stellplätze, wobei die PKW-Ausfahrt aus logistischen Gründen weiter nach Westen verschoben wird.

Die bisherige LKW-Zufahrt bleibt bestehen.

Die Änderungen sind städtebaulich vertretbar.

Die Einfügung in die bestehende bebaute Umgebung ist gegeben.

4. ERSCHLIESSUNG

Keine Änderungen bei folgenden Erschließungen:

- Straße
- Wasserversorgung
- Löschwasserversorgung

4a) Abwasserbeseitigung

Es handelt sich um einen Gebäudebestand in einem rechtskräftigen Bebauungsplan mit bestehender Abwasserbeseitigung.

Die bestehende Mischwasserleitung ist zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers ausreichend dimensioniert.

4b) Oberflächenentwässerung

Um die Oberflächenkanäle einschl. Kläranlage zu entlasten, werden 2 Retentionszisternen mit jeweils 10,0 m³ Inhalt und entsprechenden Drosseleinrichtungen errichtet werden.

Der Überlauf aus der Rückhaltung kann mit entsprechender Drosselung in den bestehenden kommunalen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist dafür nicht erforderlich.

Die Ableitung des Dachflächenwassers und Oberflächenwasser hat den Vorgaben nach DIN 1986-100 und Merkblatt DWA-M 153 bzw. DWA-M 138 zu entsprechen. Die maximale Einleitungsmenge in den Mischwasserkanal von 2,5 l/s darf dabei nicht überschritten werden.

Außerdem ist in den textlichen Festsetzungen festgelegt, dass mit dem Bauantrag eine baureife Planung für Abwasser und Oberflächenentwässerung vorzulegen ist.

4c) Elektrische Energie + Gasanschluss

Eine rechtzeitige Abstimmung bezüglich Hausanschlüssen für Strom und Gas hat durch den Bauherrn im Zuge der Baumaßnahmen zu erfolgen.

4d) Telekommunikation

Die rechtzeitige Abstimmung des Bauherrn mit der Telekommunikationsfirma bei den Tiefbauarbeiten ist zu beachten.

5. GRÜNORDNUNG

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

6. 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 „Sondergebiet (SO) für Einzelhandel „An der Steinbergstraße“ besitzt seit Dezember 1995 Rechtskraft.

1.2 Neue bauliche Entwicklung

Mit dem Deckblatt Nr. 1 soll der Abriss der bisherigen Verkaufsstätte und der Neubau einer Verkaufsstätte mit 1.200 m² Verkaufsfläche vorgenommen werden.

1.3 Neue Grünordnung

Die Kompensation für die neue Baurechtsfläche wird teilweise auf dem eigenen Grundstück erfolgen und größtenteils aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg entnommen.

1.4 Zielvorgabe

Bei dem zu ändernden Grundstück der Flur-Nr. 523/1, Gemarkung Wotzdorf soll eine Erweiterung der Verkaufsfläche stattfinden.

Änderungen/Nachverdichtungen sollen an Orten geschaffen werden, wo bereits entsprechende Strukturen vorhanden sind.

Dies ist beim Deckblatt Nr. 1 der Fall:

- Das bisherige Grundstück wird weiter genutzt
- Durch Umgestaltungen der Parkplätze wird der Grünflächenanteil geringfügig erhöht
- Der Standort kann von den umgebenden Wohnsiedlungen fußläufig erreicht werden

Z I E L:

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Deckblatt Nr. 1 zum bestehenden Bebauungsplan besonders für die geplante Verkaufsflächenerweiterung geeignet.

1.5 Erschließungen

Fast alle Erschließungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) sind bereits vorhanden.

Bezüglich Oberflächenentwässerung werden 2 Retentionszisternen vorgeschrieben.

1.6 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.

1.7 Grünordnung auf der Baurechtsfläche

Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen wird dafür gesorgt, dass bestehende Eingrünungen bestehen bleiben und sinnvolle Ergänzungen vorgenommen werden können.

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	Grundstücksgröße	6.781,50 m ²
2a	Bisherige Bebauung	1.451,65 m ²
2b	Neuplanung	1.879,28 m ²
		<hr/>
⇒	Mehrung der Bebauung	427,63 m ²
3	Versiegelte Fläche	
	(a) Bestand	
	Fahrbahn + Stellplätze	4.052,76 m ²
	Stützwand	49,66 m ²
		<hr/>
		4.102,42 m ²

(b) Neuplanung	
Fahrbahn + Stellplätze	3.790,66 m ²
Stützwand	49,66 m ²
	<hr/>
	3.840,32 m ²

⇒ Minderung der versiegelten Fläche 262,10 m²

2.2 Ausschließungen

Diese neue Baurechtsfläche samt versiegelten Parkplätzen hat nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

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 Quellschutzgebiet. 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

- Es werden keine neuen Straßen errichtet; die bestehenden Straßen reichen für die Erschließung aus
- Es müssen keine neuen Erschließungsbereiche (Wasser, Löschwasser, Schmutzwasserkanal, Telekommunikation, elektrische Energie) geschaffen werden.
- Es müssen 2 Retentionszisternen geschaffen werden

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	Grundstücksgröße	6.781,50 m ²
2a	Bisherige Bebauung	1.451,65 m ²
2b	Neuplanung	1.879,28 m ²
	⇒ Mehrung der Bebauung	427,63 m ²
3	Versiegelte Fläche	
	(a) Bestand	
	Fahrbahn + Stellplätze	4.052,76 m ²
	Stützwand	49,66 m ²
		4.102,42 m ²
	(b) Neuplanung	
	Fahrbahn + Stellplätze	3.790,66 m ²
	Stützwand	49,66 m ²
		3.840,32 m ²
	⇒ Minderung der versiegelten Fläche	262,10 m ²
4	Grünflächen	
	(a) Bestand	1.227,43 m ²
	(b) Neuplanung	1.267,31 m ²
	⇒ Mehrung	39,88 m ²
5	GRZ	0,3

2.5 Ausgleichsbedarf:

(1)	Bebauung				
	Bestand	1.451,65 m ²			
	Neuplanung	1.879,28 m ²			
		<hr/>			
	⇒ Mehrung	427,63 m ²			
	427,63 m²	x	0,9 (Versiegelungsfaktor)	=	384,87 m²

(2)	Versiegelte Außenflächen				
	Bestand	4.102,42 m ²			
	Neuplanung	3.840,32 m ²			
		<hr/>			
	⇒ Minderung	262,10 m ²			
	262,10 m²	x	0,6 (Versiegelungsfaktor)	=	157,26 m²

Mehrung **227,61 m²**

2.6 Ausgleichsmaßnahme:

Die Kompensationsmaßnahme geschieht aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg

Geforderter Ausgleichsbedarf	227,61 m²
Entnahme der Kompensation aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg (Flurstück 1971, Gemarkung Germannsdorf)	228,00 m²

CONCLUSIO:

Die Kompensationsfläche – Entnahme aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg – ist identisch mit der geforderten Ausgleichsfläche

3.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

Stadt Hauzenberg

Gudrun Donaubauer
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer



Ludwig A. Bauer
Architekt + Stadtplaner

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind
ausschließlich gültig für das Deckblatt 1

Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese
nicht mit diesem Deckblatt geändert werden

3. Art der baulichen Nutzung

Zugelassen wird

SO § 11

Sondergebiet (SO) für Einzelhandel mit dem
Hauptsortiment Lebensmittel (Discounter)
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

4. Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

1

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Grundflächenzahl + Geschossflächenzahl (nach § 17 BauNVO)

0,3

GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig

0,6

GFZ Geschossflächenzahl – höchstzulässig

7. Werbeanlagen

7.3 Zulässig ist ein Werbepylon an der Steinbergstraße mit einer Höhe von
max. 7,50 m

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder Flachdach auszuführen.

Dachform:	Pulldach oder Flachdach
Dachneigung:	2°- 10°
Dachdeckung:	Beschichtete Blechdächer oder Foliendach Nicht zulässig sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Wandhöhe:	max. 7,50 m

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

11. Grünordnerische Festsetzungen

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

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

Stellplätze

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat als Rasenfugen- bzw. als Betonpflaster zu erfolgen.

12. Immissionsschutzmaßnahmen

Ein Schallschutzgutachten des Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster liegt vor.

Dieser liegt als verbindlicher Bestandteil als Anlage bei.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass auf der Basis der vorliegenden Planungsgrundlagen und Rechen­daten aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern folgendes eingehalten wird:

- *Fahrgassen sind zu asphaltieren*
- *die Einkaufswagensammelbox ist auf drei Seiten vollständig baulich zu schließen; die Öffnung ist im Norden anzulegen*
- *kein Liefer- und Ladeverkehr von 22-6 Uhr (keine Nachtarbeit)*
- *Summenschalleistungspegel Ostseite $L_{wa} \leq 70$ dB(A),
Summenschalleistungspegel Dach links $L_{wa} \leq 64$ dB(A),
Summenschalleistungspegel Dach mitte $L_{wa} \leq 65$ dB(A),
Summenschalleistungspegel Nordseite Anlieferung $L_{wa} \leq 62$ dB(A)*
- *Anlieferung Backwaren 1 x 6-7 Uhr*
- *Anlieferung ALDI bis zu 2x davon 1x in der Ruhezeit 6-7 >Uhr oder 20-22 Uhr*

Im Baugenehmigungsverfahren sind die o.g. Maßnahmen nachzuweisen.

14. Zulässige Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche wird von bisher 800 m² auf nun max. **1.200 m² vergrößert**.

15. Einbau Retentionszisternen für Oberflächenwasser

Wegen der Vergrößerung der Verkaufsflächen (= Vergrößerung der Dachflächen) und um die Oberflächenkanäle einschl. Kläranlage zu entlasten, sind 3 Retentionszisternen mit jeweils 13,3 m³ Inhalt samt entsprechenden Drosseleinrichtungen zu errichten.

Der Überlauf aus der Rückhaltung kann mit entsprechender Drosselung in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens hat der Bauherr auf Grund seiner Planungen entsprechend der DIN 1986-100 sowie den einschlägigen DWA-Arbeitsblättern nachzuweisen, welche Rückhaltungen bei einem Drosselabfluss von 2,5m³ notwendig und zu errichten sind.

Es wird aber keine Rückhaltungen geben, die „alle“ Regenereignisse berücksichtigen können.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung des Oberflächenwassers ist dafür nicht erforderlich.

16. Planung für Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung

Mit dem Bauantrag ist eine baureife Planung für Schmutzwasser- und Niederschlagswasserentsorgung beizulegen.

17. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

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

18. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

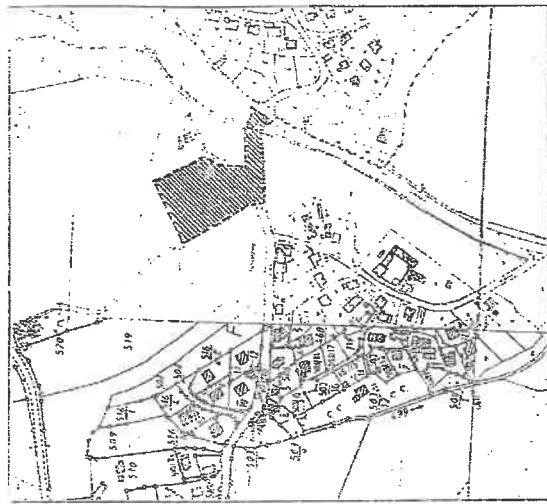
Geforderter Ausgleichsbedarf	227,61 m²
Entnahme der Kompensation aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg (Flurstück 1971, Gemarkung Germannsdorf	228,00 m²

Hinweise

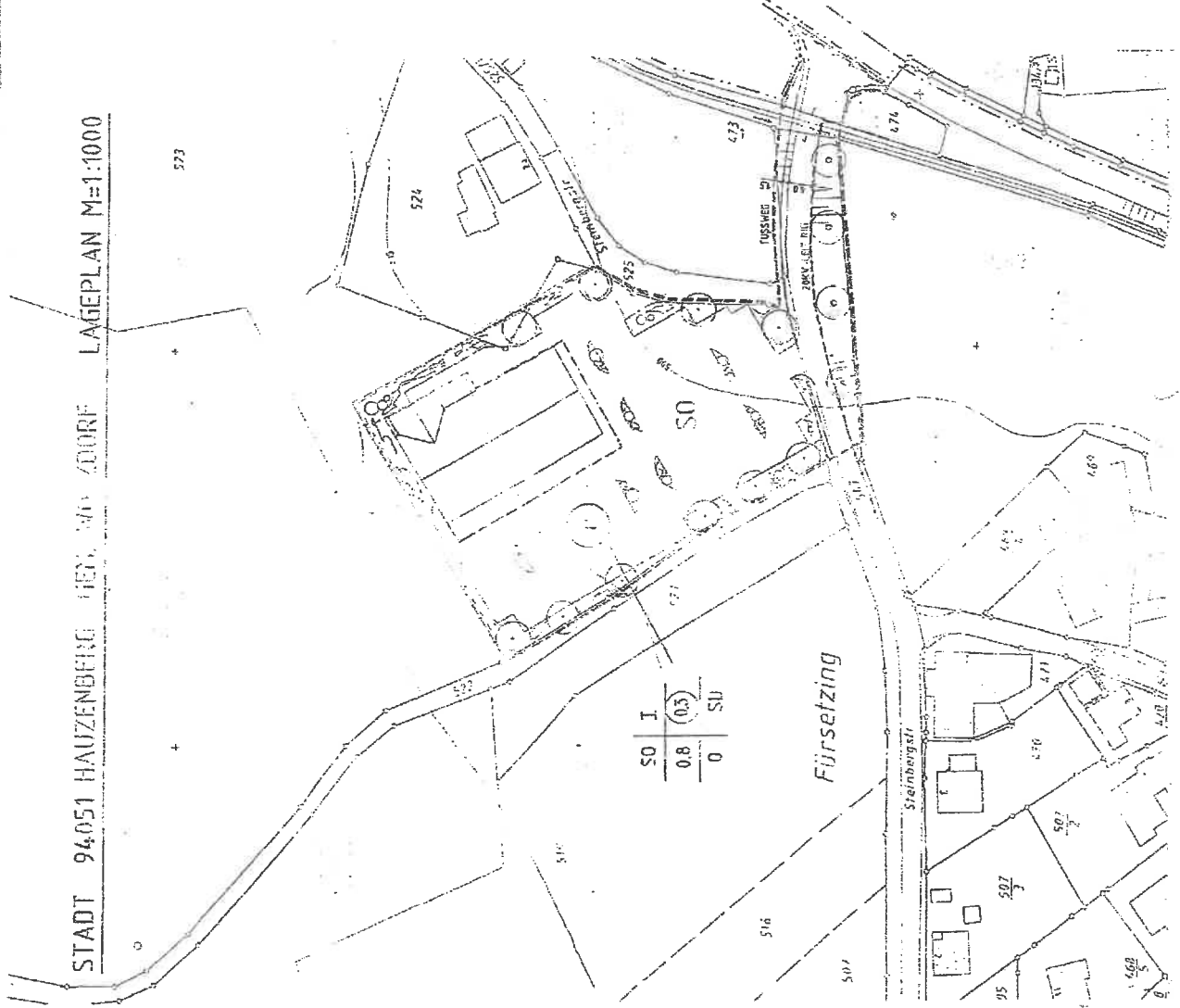
- 1) Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschossfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- 2) Im Baugenehmigungsverfahren sind zu den Bauvorlagen für das Bauvorhaben ein Grüngestaltungsplan gefordert.
- 3) Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, dass die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
- 4) Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zum Grundstück zu gestatten.
- 5) Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 6) Im Bebauungsplangebiet wird empfohlen, keine festen und flüssigen Brennstoffe – mit Ausnahme von leichtem Heizöl – zu verwenden.

AUSZUG AUS DEM
RECHTSKRÄFTIGEN
BEBAUUNGSPLAN

STADT 94051 HAUZENBERG GEM. WOTZDORF LAGEPLAN M=1:1000



ÜBERSICHT M 1:5000



SO	I	
0.8	(0.5)	SU
0		

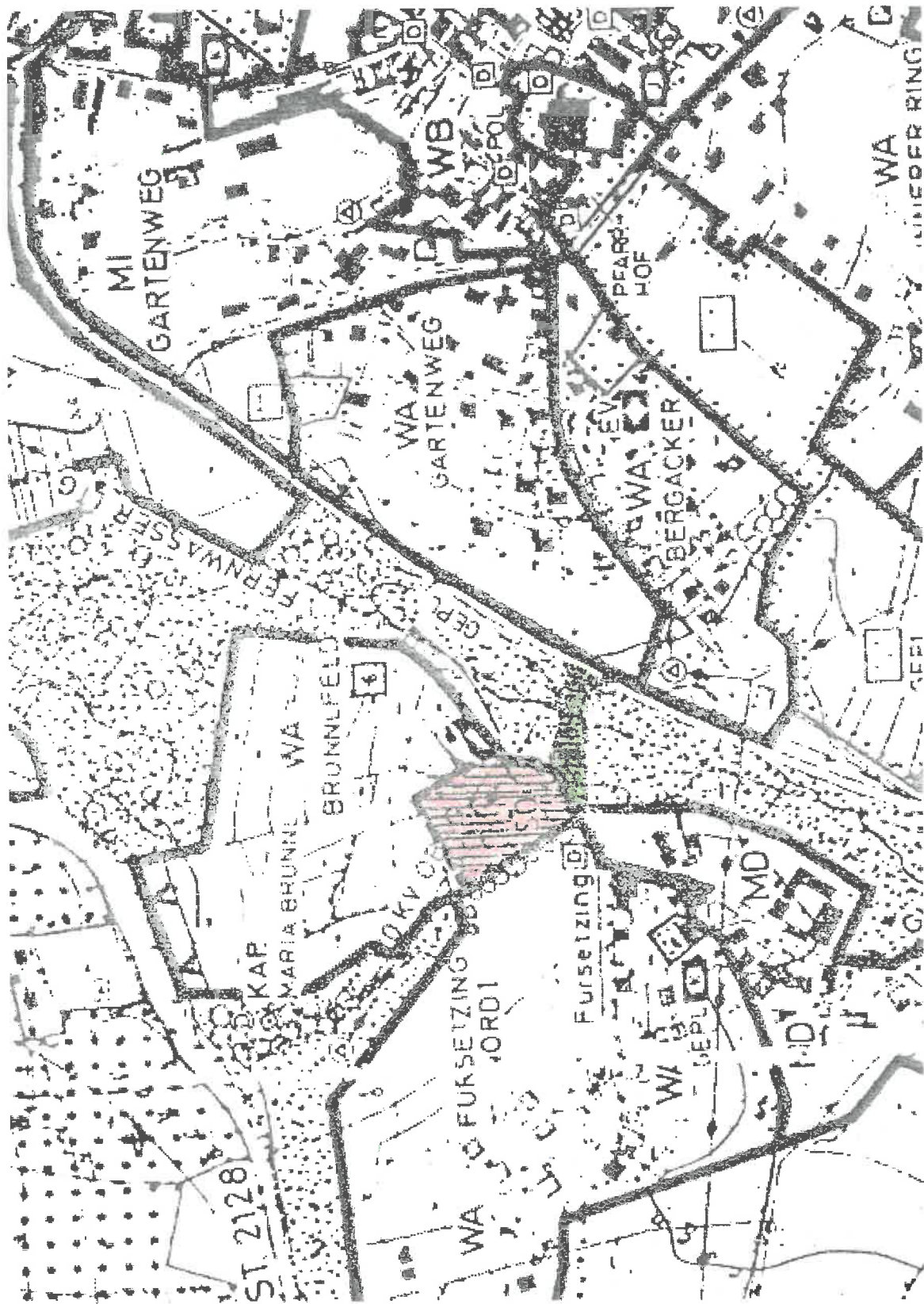
BEBAUUNGSPLAN
VERBINDL. BAULEITPLANUNG
SONDERGEBIET (SO) FÜR EINZELHANDEL
AN DER STEINBERGSTRASSE
GEM. WOTZDORF STADT HAUZENBERG

DIE ARCHITEKTEN: edmund omior + stefan mehringer
 Pfaffenlager, Schilbstraße 4a
 931051 Regensburg

DIE STADT HAUZENBERG:

15.02.1995

AUSZUG AUS DEM
RECHTSKRÄFTIGEN
FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN



Zusammenfassende Erklärung

Nach § 10, Abs. 4 BauGB

Berücksichtigung der Ergebnisse von Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Am 09. Oktober 2017 hat der Stadtrat von Hauzenberg den Aufstellungsbeschluss für das Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan „Sondergebiet (SO) für Einzelhandel „An der Steinbergstraße“ beschlossen.
- In der Zeit vom 12.12.2017 bis 12.01.2018 fand die öffentliche Auslegung statt
- In der Zeit vom 22.11.2017 bis 08.01.2018 fand die Fachbestellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 11. Juni 2018 fand der Abwägungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und erneute Beteiligung statt
- In der Zeit vom 04.07.2018 bis 16.07.2018 fand die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 19.06.2018 bis 09.07.2018 fand die erneute Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 17. Juli 2018 fand der Abwägungs- und Auslegungsbeschluss über Abwägung und weitere Beteiligung statt
- In der Zeit vom 14.08.2018 bis 30.08.2018 fand die weitere Öffentlichkeitsbeteiligung statt
- In der Zeit vom 30.07.2018 bis 17.08.2018 fand die weitere Fachstellenbeteiligung statt
- **Entsprechende Hinweise und Anregungen wurden allesamt in das Verfahren aufgenommen. Abwägungen waren erforderlich**
- Am 18. September 2018 fand der Satzungsbeschluss statt

Städtebau und Naturschutz/Umweltauswirkungen

a) Städtebau

Durch dieses Deckblatt Nr. 1 zum Bebauungsplan wird eine Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes von ALDI Süd an der Steinbergstraße in Hauzenberg-Fürsetzung erreicht.

Der neue Baukörper erhält eine Ost-West-Ausrichtung.

b) Naturschutz / Umweltauswirkungen:

Die notwendige Kompensation geschieht durch das Ökokonto der Stadt Hauzenberg.

Die Umweltauswirkungen und deren Maßnahmen sind in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüro Kottermair GmbH festgehalten.

Stadt Hauzenberg



.....
Gudrun Donaubaue
1. Bürgermeisterin

Architekturbüro Bauer

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

