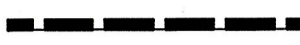




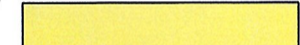



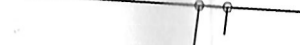









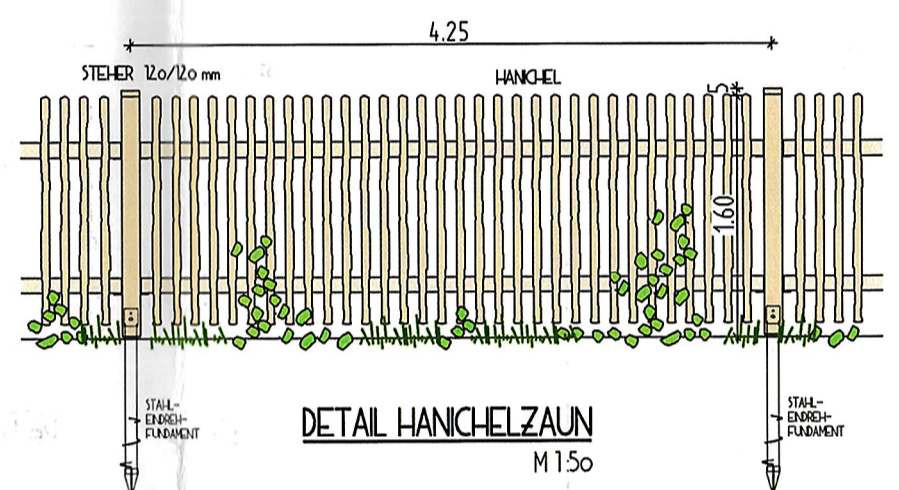


1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- 1.2  BAUGRENZE
- 1.3  ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 2
- 1.4  ZULÄSSIGE DACHFORM: FLACHDACH
- 1.5  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, NEBENANLAGE, GEMEINSCHAFTSANLAGEN
- 1.6  GRÜNFLÄCHE ALS WIESE
- 1.7  GRÜNFLÄCHE ALS LIEGEWIESE
- 1.8  FLÄCHEN FÜR FREIZEIT-EINRICHTUNGEN
- 1.9  BEST. KARTIERTES BIOTOP
- 1.10  NEUE BÄUME
- 1.11  HANICHELZAUN

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- 2.1  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZSTEINE
- 2.2  FLURNUMMER
- 2.3  BEST. GEBÄUDE
- 2.4  HÖHENSCHICHTLINIEN
- 2.5  BEST. EIN- / AUSFAHRT
- 2.6  BEST. BÄUME
- 2.7  BEST. GRÜNSTRUKTUR AUS STAUDEN
- 2.8  BEST. SEE / FREUDENSEE
- 2.9  BEST. SCHMUTZWASSERKANAL
- 2.10  BEST. OBERFLÄCHENWASSERKANAL



3.0 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL
Auf Grund der § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt die Stadt Hauzenberg für das Grundstück der Flur-Nr. 68 (Teilfläche), Gemarkung Raßreuth, folgenden Bebauungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet Sport und Freizeit gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO

a) Zulässig sind Anlagen, die der Freizeit und Erholung dienen, wie z. B. Minigolfanlage, vereinzelte Spielgeräte in der Nähe des Kloskes, Liegewiese, Volleyballfeld, Tischtennisplatten, sonstige Freizeiteinrichtungen und Stellplätze.
b) Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen, die der sportlichen Betätigung dienen, wenn diese der Eigenart des Gebietes entsprechen und augenblicklich noch nicht vorhanden sind.
c) Unzulässig sind andere Anlagen, die die Voraussetzungen der vorgenannten Aufzählung nicht erfüllen, wie z. B. Camping- und Zeltplätze, Fischereianlagen, Gastronomiebetriebe, Hotelbetriebe und sonstige Anlagen, die der Eigenart des Gebietes widersprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise
0,3 GRZ Grundflächenzahl - höchstzulässig
0,4 GFZ Geschossflächenzahl - höchstzulässig
O offene Bauweise

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.1 Allgemeine Gestaltung:
Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.
3.2 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:
Das Gelände ist geneigt.
Abtrag und Auftrag jeweils max. 1,25 m.

Aufsichtungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Verwendung des bestehenden und geplanten Geländes darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).
Bezugs punkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:
Haupttypus:
Typ A: Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss (bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

Typ A:
Erdgeschoss und Untergeschoss

Dachform:	Flachdach
Dachneigung:	3° - 5°
Dachdeckung:	Flachdachkonstruktion
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseltis 4,50 m talseltis 6,50 m

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

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

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden
3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.
3.4.2 Wandhöhe freistehendes oder angebautes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche max. 3,50 m

4. Außenanlagen
4.1 EINFRIEDUNGEN
Zäune:
Im Süden, Westen, Norden und Osten ist ein Hanichelzaun laut Detail als Einfriedung der Fläche für die Freizeit-Einrichtungen mit einer max. Höhe von 1,60 m zulässig.
Hecken:
Zulässig in freiwahsender oder geschnittener Form

4.2 STÜTZMAUERN
Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,00 m
4.3 VERKEHRSANLAGEN
Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl vorhanden.
Diese Parkplätze sind sehr naturnah gestaltet.

5. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen
5.1 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.
Geltungsbereich 15.055,86 m²
Kompensationsfläche 3.643,13 m²
3.643,12 m² x 0,30 = 1.092,94 m²
Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit 1.092,94 m²

5.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, Auswahl geeigneter Flächen
Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden nicht im Plangebiet geschaffen, sondern aus dem Ökokonto der Stadt Hauzenberg entnommen.
Geforderte Ausgleichsfläche 1.092,94 m²
Kompensationsfläche (aus Ökokonto der Stadt Hauzenberg Flurstück 1971, Gemarkung Germansdorf) 1.095,00 m²

6. Ökologische Maßnahmen
6.1 Reduzierung der Bodenversiegelung
Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das umgängliche Maß beschränkt. Deshalb wurden die Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege aus wasserundurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Parkplattfläche aus Wiese) ausgestaltet.
Auch bei den neuen Freizeiteinrichtungen müssen die Zuwegungen und Standflächen in Schotterrasen ausgebildet werden.
6.2 Photovoltaik / Solaranlagen
Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den bestehenden bzw. neuen Dächern sollte durchgeführt werden.

7. Grünordnung
Vorbemerkung:
Bei den bestehenden Liegewiesen und Parkplätzen sind bereits sehr starke Grünstrukturen vorhanden, die bestehen bleiben müssen.
Trotzdem sollen auch noch zusätzliche Grünstrukturen geschaffen werden.
7.1 Freiflächengestaltungsplan
Mit den jeweiligen Bauanträgen von Freizeiteinrichtungen sind jeweils qualifizierte Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Diese sind Bestandteile des Bauantrages.
7.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Ökokonto der Stadt Hauzenberg erbracht.
Trotzdem werden noch zusätzliche Grünstrukturen zur besseren Gestaltung der zusätzlichen Freizeiteinrichtungen geschaffen.

Vorbemerkung zur Artenauswahl:
Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehözen des Naturraumes 408 "Passauer Abteiland und Neuburger Wald" sowie 409 "Wagenschwarzer Land".
In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.
7.3 Pflanzliste für zusätzliche Bäume im Geltungsbereich
kleinkronige Laubbäume (Bäume 2. Wuchsordnung)
Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/MB
Stammumfang 14-16 cm
Arten: Feldahorn, Eberesche, Hanbuche

8. Vorhandene kartierte Biotope
Im Bebauungsplan sind kartierte Biotope eingetragen.
Die Gehölzbestände bei den Biotopkartierungen sind allesamt zu erhalten.
9. Werbeanlagen
Eine Werbeanlage ist nur als Informationstafel zulässig.
Diese Werbeanlage ist auch außerhalb der Baugrenzen im Zugangsbereich zulässig, wenn die Anstandsfläche nicht mehr als 2,00 m² beträgt.
Innerhalb des Freizeitgeländes und außerhalb des Baufensters ist eine Werbeanlage von max. 1,0 m² zulässig (verfahrensfreie Anlage).
Leuchtreklame, grelle Farben und Wechsellicht sind unzulässig.

10. Zusätzliche Festsetzungen
Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Freizeiteinrichtungen ist der jeweiligen Eingabeplanung beizulegen.
11. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignissen
Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss der Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

12. Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken - bei Neupflanzungen
Nach Art. 48 AGBB ist ein Grenzabstand einzuhalten.
- Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichtes erheblich beeinträchtigt würden, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Pflanzabstand von 4,0 m einzuhalten.
- Ein solcher Pflanzabstand gilt auch für Ausgleichs- und Eingrünungsflächen.
Die bestehenden Grünstrukturen hin zur Flur-Nr. 69, Gemarkung Raßreuth, bleiben davon unberührt.

13. Genehmigungsfreistellung
Nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO wird eine Genehmigungsfreistellung für gewerbliche Vorhaben (z. B. Minigolfplatz) ausgeschlossen. Es wird ein Einzelgenehmigungsverfahren festgelegt; entsprechende Auflagen zum Schutz der Nachbarschaft können dadurch erteilt werden.

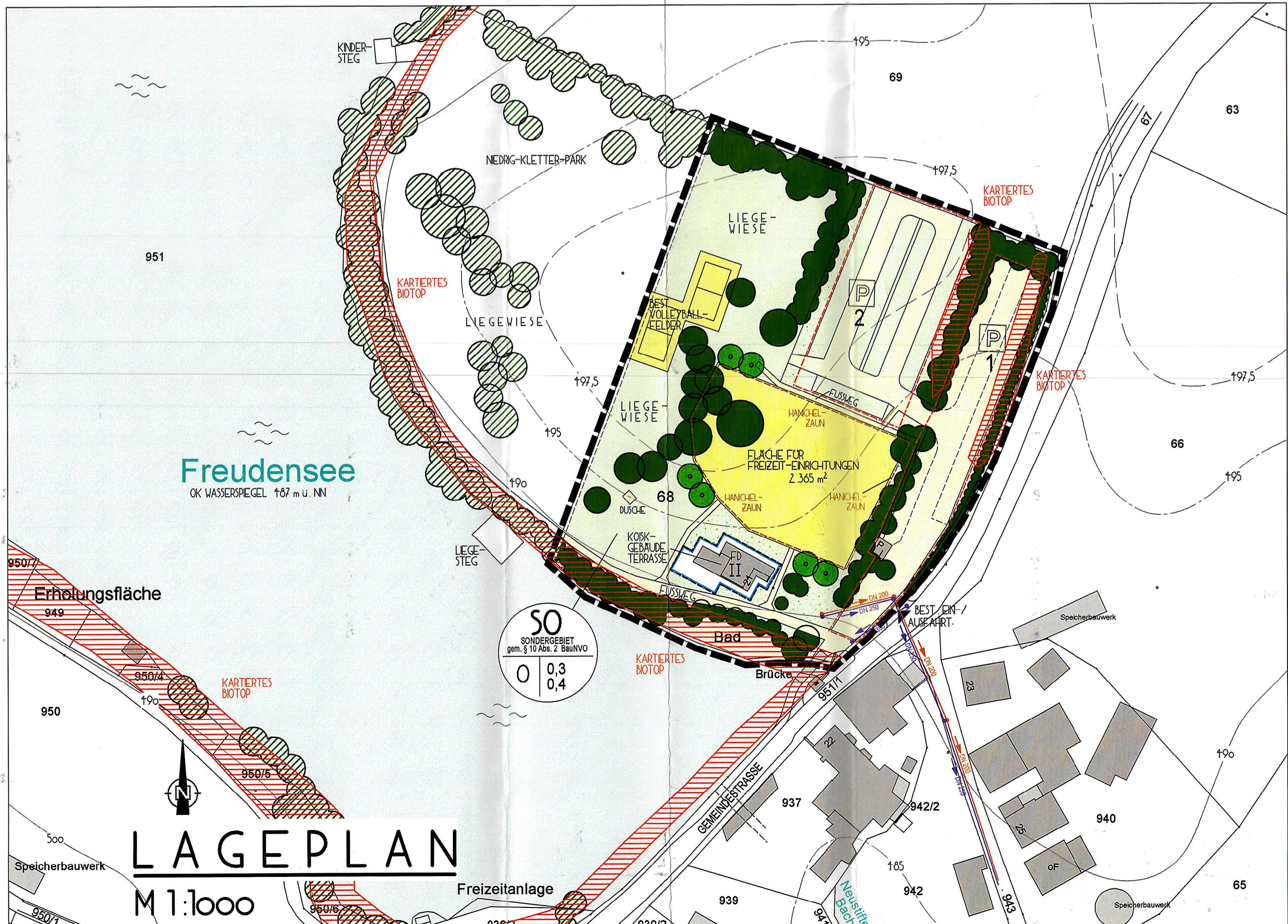
14. Technischer Umweltschutz / Beleuchtung Freiflächen
- Eine musikalische Beschallung der Außenanlagen ist nicht zulässig.
- Regelmäßige Musikdarbietungen sind nicht zulässig; einzelne seltene Veranstaltungen dürfen nach vorheriger Genehmigung durch die Stadt Hauzenberg durchgeführt werden, wenn und soweit diese nach Dauer, Umfang und Intensität gesetzlich zulässig sind.
- Der Betrieb am Freizeitanlagen darf ausschließlich nach tagsüber stattfinden.
- Die Beleuchtung auf Freiflächen muss auf das unbedingt notwendig Maß begrenzt werden. Zulässig sind nur Beleuchtungsanlagen, die zur Berücksichtigung des Artenschutzes, insb. der Insekten, möglichst schonend sind. Die Beleuchtung der Freiflächen darf nur in den oben genannten Nutzungszeiten erfolgen.

HINWEISE

BODENFUNDE
Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde 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 Denkmalbehörde 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 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 Denkmal-schutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN
Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Nutzern der Freizeiteinrichtungen hinzunehmen.
Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen (auch an Sonn- und Feiertagen) muss uneingeschränkt möglich sein.
Hinsichtlich geplanter Neu-Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

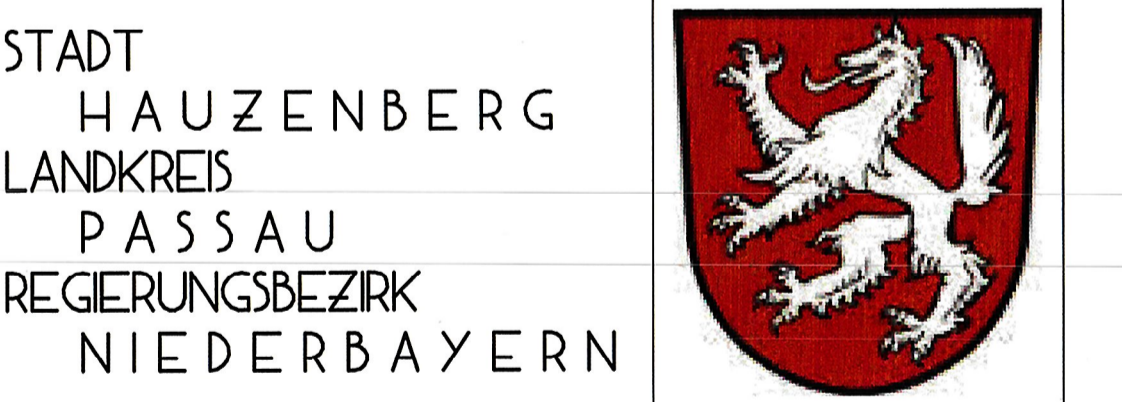
ALLLASTEN
Es wurde festgestellt, dass es keine Hinweise auf Alllasten gebe und das Landratsamt zu beteiligen sei. Bei Aushubarbeiten soll das Erdreich von einer fachkundigen Person beurteilt werden, ggf. sind Landratsamt und Wasserwirtschaftsamt zu beteiligen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 18.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2019 hat in der Zeit vom 03.12.2019 bis 08.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.11.2019 hat in der Zeit vom 05.12.2019 bis 15.01.2020 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2020 bis 13.04.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.02.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2020 bis 14.04.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2a BauGB in der Zeit vom 25.06.2020 bis 10.07.2020 erneut beteiligt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.06.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2a BauGB in der Zeit vom 10.06.2020 bis 10.07.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
8. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.08.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.06.2020 als Satzung beschlossen.
Stadt Hauzenberg, den 24. AUG. 2020
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin
9. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 19. NOV. 2020 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
19. NOV. 2020
EMMER
Reg. Amtsrat
10. Ausgefertigt
Stadt Hauzenberg, den 1. SEP. 2020
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan wurde am 01. DEZ. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Stadt Hauzenberg, den 03. DEZ. 2020
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN
SO FREIZEITGELÄNDE
AM FREUDENSEE
SONDERGEBIET NACH §10, Abs. 2 BauNVO



ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
Hauzenberg, den 11. SEP. 2020
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER
Hauzenberg, den 19.08.2020
Ludwig A. Bauer, Architekt

PLANHERSTELLUNG	E.H.	07.11.2019
1. ANDERUNG	E.H.	02.08.2020
2. ANDERUNG	E.H.	
ENDAUSFERTIGUNG	E.H.	19.08.2020

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
91451 HAUZENBERG