

# ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die planlichen Festsetzungen gelten nur für die Parzelle 22 (Flur Nr. 178/10) (Diese Auflistung folgt der Auflistung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom Juni 1981)

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 MI Mischgebiet § 6 Abs. 1-2 BauNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (statt bisher II)
- 2.2 TG+UG+EG+OG Hangbauweise: TG+UG+EG+OG (als Staffelfgeschoss)
- 2.3 0,4 Grundflächenzahl (statt bisher 0,3)
- 2.4 1,0 Geschossflächenzahl (statt bisher 0,6)

## 3. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

- 3.1 GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES DECKBLATTES NR. 6
- 3.2 GELTUNGSBEREICHSGRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
- 3.3 NEUE TG-ABFAHRT UND ZUGANG GEBÄUDE
- 3.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- 3.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 3.6 NEU ZU PFLANZENDE GEHÖLZE
- 3.7 NEU ZU PFLANZENDE BÄUME, 2. WUCHSORDNUNG
- 3.8 BEST. KOMMUNALER SCHMUTZWASSERKANAL MIT JEWEILS 2,50 m SICHERHEITSABSTAND (VERWURZELUNGSGEFAHR)
- 3.9 BEST. KOMMUNALER OBERFLÄCHENWASSERKANAL MIT JEWEILS 2,50 m SICHERHEITSABSTAND (VERWURZELUNGSGEFAHR)
- 3.10 BEST. KOMMUNALE TRINKWASSERLEITUNG
- 3.11 BEST. STROMLEITUNGEN (BAYERWERK)

## 0.6.1 HEIMISCHE AUSKOMPENSATIONSMASSNAHMEN

PFLANZQUALITÄT: v. STR. 5 TRIEBE, HOHE 60-100 cm 3REIHIGE ANORDNUNG 5,0 m BREIT

- KORNELKIRSCH
- HASELNUSS
- SCHLEHE
- GEW. HECKENROSE
- SCHWARZER HOLUNDER
- GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL

## 0.6.2 HEIMISCHE BÄUME II. ORDNUNG

PLANQUALITÄT MINDESTENS: HEISTER 125 - 200 cm,

- VOGELKIRSCH
- WILDBIRNE
- OBSTBÄUME

## 0.6.3 PFLEGE DER GEHÖLZE UND BÄUME

Die Pflege der Bepflanzung ist zu gewährleisten. Für die Umsetzung und dauerhafte Pflege der Ausgleichsflächen ist der Eigentümer verantwortlich.

## MASSNAHMEN DER PFLEGE:

- VOLLSTÄNDIGER VERZICHT AUF DÜNGUNG UND PFLANZENSCHUTZMITTEL
- ANPFLANZUNG UND ENTWICKLUNG VON FREIWACHSENDEN GEHÖLZEN AUSSCHLIESSLICH AUS EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN
- BEI AUSGEWÄCHSENEN STRAUCHGRUPPEN SIND ALLE ACHT BIS ZEHN JAHRE 20-40 % DER GEHÖLZE ABSCHNITTWEISE AUF STOCK ZU SETZEN
- SCHNITT MÖGLICHT AN FROSTFREIEN TAGEN IM SPÄTEN WINTERJAHR.

Die Ausgleichspflanzungen sind spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung des Vorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, Fortlaufend zu pflanzen, ggf. bei Ausbleiben zu ersetzen und auf Dauer zu erhalten.

## 0.6.4 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Für das Bauvorhaben ist im Rahmen der Baueingabe ein gesonderter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der gemäß § 1 Abs. 5 BauVorV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen ist. Darzustellen sind die vorgesehenen Nutzungen der nicht bebauten Flächen und der Begrünung mit Standort, Art und Pflanzqualität der geplanten Gehölze. Lediglich 40 % der Grundstücksflächen dürfen versiegelt werden. Ein entsprechender Nachweis beim Freiflächengestaltungsplan ist zu erbringen.

## 0.7 ERGEBNISSE DES UMWELTBERICHTES ALS TEXTLICHE FESTSETZUNG

Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht zu Deckblatt 6 dargestellt.

Geforderter Ausgleichsbedarf 120,96 m<sup>2</sup>  
Ausgleichsmassnahme: 125,00 m<sup>2</sup>  
Aufwertung als Gehölzstruktur

## 0.8 ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN

a) Das Obergeschoss ist aus gestalterischen Gründen in Holzbauweise zu errichten, mit sichtbarer Holzstruktur ausssen.

b) Ein GRZ-/GFZ-Nachweis ist bei der Baueingabe mit beizulegen. Es wird festgesetzt, dass die für die Berechnung der GRZ und GFZ massgebliche Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO die tatsächliche Grundstücksfläche ist.

c) Ein Geländeschnitt mit Eintragung des Gebäudes ist bei der Baueingabe mit beizulegen.

d) ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die normalen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten, es werden keine Abweichungen der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO festgesetzt.

## 0.9 OBJEKTBEZOGENE MASSNAHMEN WEGEN STARKREGEN-EREIGNISSE

Wegen der Starkniederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Massnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen. Diese sind: Entsprechende Höhenlage des Gebäudes, Schutz bei Kellerschächten, Schutz bei allen Ausseutüren und Ähnliches.

## 0.10 SCHUTZ VOR OBERFLÄCHENWASSER AUS STRASSE

Wegen der fehlenden Strassenabwasserung ist der Strassenbaulastträger wegen Strassen-Oberflächenwasser verantwortlich und muss entsprechende Vorsorge (Objektbezogene Massnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

## HINWEISE

### 1) BODENFUENDE

Bodenkennwerte, die bei Baumassnahmen Zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäss Art. 8 DsOhg und sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Landratsamtes oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DsOhg: "Wer Bodenkennwerte 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 Grundstückes, 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, Aufbruch eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen an den Unternehmen oder den Leiter erarbeiten befreit."

Art. 8 Abs. 2 DsOhg: "Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen; wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."

### 1) TELEKOMMUNIKATION

Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Strassen Eventuell wieder aufgebracht werden müssen. Eine rechtzeitige Koordination ist erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikationsanlagen zu machen.

### 2) STROMVERSORGUNG

Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die Stromversorgungskabel geachtet werden.

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 05.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes, mittels Deckblatt Nr. 6, beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 05.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplan in der Fassung vom 27.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2024 bis 13.05.2024 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2024 wurde mit der Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2024 bis 13.05.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 17.06.2024 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.02.2024 als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den 28. JUNI 2024  
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

*Julian Schaub*

5. Ausgefertigt 28. JUNI 2024  
Stadt Hauzenberg, den 28. JUNI 2024  
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

*Julian Schaub*

6. Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplan-Änderung wurde am 07. JULI 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 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 05. JULI 2024  
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

*Julian Schaub*

# ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 6 (Parzelle 22, Flur Nr. 178/10)

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

(Diese Auflistung folgt der Auflistung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom Juni 1981)

## 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- 0.3.1 HANGBAUWEISE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF DIE GEBÄUDETIEFE - TIEFGARAGE, UNTERGESCHOSS, ERDGESCHOSS, OBERGESCHOSS
- 0.3.2 DACHFORM: SATTELDACH, WALMDACH
- 0.3.3 DACHNEIGUNG: 16° - 30°
- 0.3.4 DACHGAUBEN ZULÄSSIG: MAX. 2 STÜCK PRO DACHSEITE ANSICHTSFLÄCHE PRO GAUBE MAX. 1,75 m<sup>2</sup>
- 0.3.5 WANDHÖHE: BERGSEITS: 7,00 m (statt bisher 4,50 m)  
TALSEITS: 8,80 m (statt bisher 8,00 m)  
BEI STAFFELGESCHOSS: SIEHE HÖHENENTWICKLUNG SCHNITT A-A

ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER BESTEHENDEN GELÄNDEBERFLÄCHE (URGELÄNDE) BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT, TRAUFRÄHIG GEMESSEN.

## 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

KEINE ÄNDERUNGEN

## 0.5 EINFRIEDRUNGEN

KEINE ÄNDERUNGEN

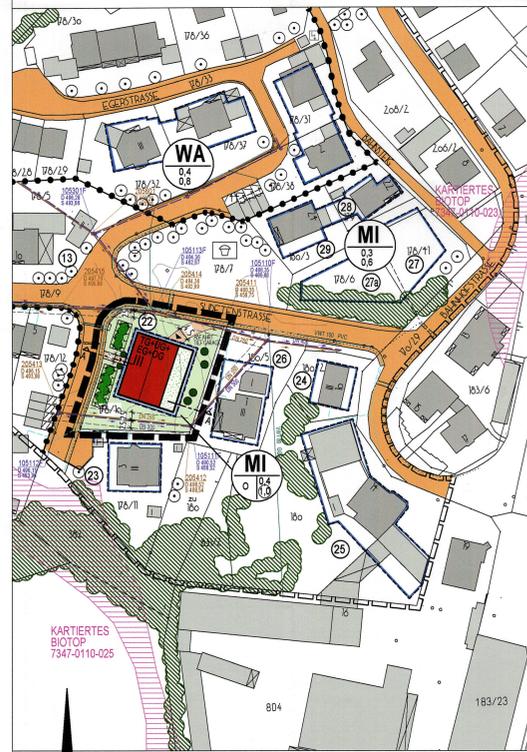
## 0.6 GRÜNORDNUNG

### VORBEMERKUNG:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 19 "Bayerischer und Oberpfälzer Wald" bzw. Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 3 "Süd-Ost-Deutscher Hügel- und Bergland". In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

HERSTELLEN UND DAUERHAFT PFLANZEN SOWIE ERHALTUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- BAUZEITENREGELUNG FÜR GEHÖLZSCHNITT: NUR IN DER ZEIT VOM 01. NOV. BIS 28. FEB. DES JEWEILIGEN JAHRES DÜRFEN GEHÖLZSCHNITTARBEITEN DURCHFÜHRT WERDEN.
- UMSETZUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN NACH FESTSTELLUNG DER BEZUGSFERTIGKEIT DES GEBÄUDES
- ANPFLANZUNGEN UND ENTWICKLUNGEN VON FREIWACHSENDEN GEHÖLZEN MÜSSEN AUSSCHLIESSLICH AUS AUTOCHTHONEN, STANDORTGERECHTEN LAUBGEHÖLZARTEN BESTEHEN



LAGEPLAN M 1 : 1000

# BEBAUUNGSPLAN "SCHACHET-OST" DECKBLATT NR. 6

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH §13 BauGB

STADT HAUZENBERG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



# ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG  
Hauzenberg, den 05. JULI 2024

*Julian Schaub*  
Gudrun Donaubaue, 1. Bürgermeisterin

ENTWURFSVERFASSER  
Hauzenberg, den 18.06.2024

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

PLANERSTELLUNG	AS	27.02.2024
1. ÄNDERUNG		
2. ÄNDERUNG		
ENDAUSFERTIGUNG	AS	18.06.2024

ARCHITEKTURBURO  
LUDWIG A. BAUER  
AM KALVARIENBERG 15  
91051 HAUZENBERG