

BEBAUUNGSPLAN „SCHRÖCK“ - DECKBLATT NR. 2



STADT HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU

Endausfertigung vom 12.05.2025

Entwurfsverfasser



Architektur Haberkorn
Manuela Haberkorn Dipl.-Ing. (FH)
Residenzplatz 10
94032 Passau
0851 784 106 33
info@architektur-haberkorn.de

Poman, 23.05.2025



BEBAUUNGSPLAN



Ausschnitt Bebauungsplan „Schröck“ Deckblatt 2 , vom 12.05.2025 m 1_1000

Bebauungsplan „Schröck“ Deckblatt Nr. 2

Seite 2 von 8

12.05.2025

GEÄNDERTE UND ERGÄNZENDE PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen gelten ausschließlich für das Deckblatt Nr. 2. Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht mit diesem Deckblatt geändert werden.

1.1 ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN 1.2 IM GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO
	Baugrenze
SD	Satteldach 22-28°
◀	Einfahrt
	Einzelhausbebauung
o	offene Bauweise
II	maximal 2 Vollgeschoße

1.3 GRÜNORDNUNG

	Zu pflanzende Laubbäume gemäß Artenliste 1
	Zu pflanzende freiwachsende Hecken gemäß Artenliste 2
	Private Grünfläche

1.4 REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Fläche für den Wasserabfluss freizuhalten
---	---

2. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Geltungsbereich Deckblatt 1
	Geltungsbereich Deckblatt 2

2.1 GEÄNDERTE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des stark abfallenden Geländes wird die Gebäudegestaltung in Hangbauweise erforderlich.

Zulässige Wandhöhen Parzelle 14:

bei Wohngebäuden	bergseits max. 5,10 m hangseits max. 6,80 m
bei Garagen- und Nebengebäuden	bergseits max. 3,75 m hangseits max. 5,0 m

Als Maß gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, jeweils traufseitig gemessen.

Das Grundstück Flurst.-Nr. 718/5 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen gem. Bau NVO 23 (5) sind nicht zugelassen.

Dächer:

Satteldach, Dachneigung 22° - 28°, naturrote oder graue Ziegel bzw. Dachsteine

Flachdächer sind in Form von Dachterrassen nur auf dem Hanggeschoß zulässig. Sie dürfen bis maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche umfassen.

Dachgauben: Zulässig in einer Breite von bis zu 2,40 m. Der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,0 m betragen. Es dürfen maximal 2 Stück je Dachfläche errichtet werden.

Auffüllungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,20 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.

Die Höhe von Stützmauern darf maximal 1,20 m ab Urgelände betragen.

Auf der Parzelle 13 dürfen keine Stützmauern errichtet werden. Der Abflussbereich des Hang- und Oberflächenwassers ist freizuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

Einfriedungen

Zäune sind ohne Sockel mit einem Abstand von mindestens 15 cm zum Boden auszubilden.

Belagsflächen

Auf Garagenzufahrten, Hauszugängen, Stellplätzen und Terrassen sind wasserdurchlässige Belagsmaterialien zu verwenden.

Zulässig sind: Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasenpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Holzbeläge (für Terrassen)

Oberboden

Der Oberboden ist abzutragen, in Mieten von 3,00 x 1,50 m zu lagern, mit Zwischenansaat zu begrünen und nach Beendigung der Bautätigkeit auf den verbleibenden Gartenflächen wieder einzubauen.

Wasserrückhaltung

Zur Sammlung des Oberflächenwassers ist je Baugrundstück eine Zisterne herzustellen. Ein Überlauf ist in Abstimmung mit der Abteilung Entwässerung der Stadt Hauzenberg an den Regenwasserkanal anzuschließen.

2.2 GRÜNORDNUNG

Artenliste 1

Bäume H, 3xv. mDb, STU18-20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Juglans regia - Walnußbaum

Prunus avium - Vogelkirsche

Pyrus communis - Gemeine Birne

Quercus robur - Stieleiche

Artenliste 2

v. Sträucher, 4 Triebe, 60 -100 cm

Berberis vulgaris – Gewöhnliche Berberitze

Cornus mas – Kornelkirsche

Cornus sanguinea – Roter Hartriegel

Corylus avellana – Haselnuss

Ligustrum vulgare – Liguster

Prunus spinosa – Schlehe

Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere

Rosa canina – Hundsrose

Rosa majalis – Zimtrose

Salix caprea – Salweide

Salix purpurea – Purpurweide

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Freiwachsende Hecken sind dreireihig in einer Breite von 5.00 m herzustellen:

Pflanzabstand: 1,50 m; Reihenabstand 1,00 m

Private Grünflächen

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen. Somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen. Sogenannte „Schottergärten“ sind nicht zulässig.

3. ZUSÄTZLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Abstandsflächen: Die Geltung der (regulären) Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO wird angeordnet. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

4. HINWEISE:

Oberflächenentwässerung

Die Entwässerungsplanung der Bauvorhaben sowie die gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal ist mit der Abteilung Entwässerung der Stadt Hauzenberg abzustimmen. Die weiteren Details sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren ebenfalls mit der Dienststelle zu regeln.

>> Hinweis: Durch die Hanglage und die dadurch einhergehende Höhenlage des Untergeschoßes zum Kanal sind ggfs. weitere Maßnahmen, wie Rückstausicherungen und Hebeanlagen zu beachten.

Hang- und Oberflächenwasser, Sturzfluten

Gegen Hang- und Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben von den Bauherren eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge durch objektbezogene Maßnahmen nach dem Stand der Technik zu tragen.

Als Hilfestellung wird das DWA-Themenfaltblatt „Starkregen und urbane Sturzfluten“ empfohlen.

Der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser darf dabei nicht zum Nachteil eines Nachbargrundstückes verändert werden.

Bodenschutz

Im betroffenen Bereich sind keine Altlasten lt. ABuDIS bekannt. Im Falle von Aufschüttungen in Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 bis 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen sowie Insektenzuflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betrieben entstehen, sind auf dem Satzungsgebiet uneingeschränkt zu dulden.

5. BODENFUNDE - DENKMALSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Art. 8 (1) BayDSchG:

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 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 (2) BayDSchG:

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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE FESTSETZUNGEN DES RECHTSVERBINDLICHEN
BEBAUUNGSPLANES „SCHRÖCK“ DECKBLATT 1.

ANLAGE BEBAUUNGSBEISPIEL SCHNITT o.M

