



LAGEPLAN M 1 : 1 0 0 0

ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES - ÄNDERUNGSBEREICH
- GRENZE DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES
- NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- EINFAHRTSRICHTUNG GARAGE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ZWINGEND ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME

ERGÄNZENDE PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BEST. KANALISATION
- BEST. WASSERVERSORGUNG
- BEST. MITTELSPANNUNGSKABEL (20kV) MIT SCHUTZ-ZONENBEREICH VON JEWEL'S 0,5 m LINKS UND RECHTS
- SPRENGBEREICH
- BEST. BÄUME

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschließlich gültig für das Deckblatt Nr. 1
Jedoch gilt die Ziffer 12.0 "SPRENGBEREICH" für den gesamten Geltungsbereich
 Die bisherigen Festsetzungen gelten noch, soweit diese nicht geändert wurden.

- 3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:**
- 3.3.1 **Haustypen:**
- a) **Typ A:** Erdgeschoss und Untergeschoss - Hangbauweise - Bei einer Geländeneigung von **mehr als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude.
 - b) **Typ B:** Erdgeschoss und Obergeschoss - Bei einer Geländeneigung von **weniger als 1,50 m** auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude.

- a) **Typ A:**
Erdgeschoss und Untergeschoss - Hangbauweise
- Dachform: Satteldach / Walmdach
 - Dachneigung: 12° - 30°
 - Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig
 - Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazitgrau
 - Dachgauben: nicht zulässig wegen Sprengbereich
 - Zwerggiebel: nur zulässig, wenn dieser bis OK, Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge
Lage: mind. 3,00 m von Gebäudecke entfernt
Höhe: OK, First mind. 0,75 m unter OK, First des Hauptdaches
Dachneigung: wie Hauptdach
Dachdeckung: wie Hauptdach
 - Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 4,25 m talseits max. 7,00 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

- b) **Typ B:**
Erdgeschoss und Obergeschoss
- Dachform: Satteldach / Walmdach
 - Dachneigung: 12° - 30°
 - Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig
 - Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazitgrau
 - Dachgauben: nicht zulässig wegen Sprengbereich
 - Zwerggiebel: nur zulässig, wenn dieser bis OK, Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge
Lage: mind. 3,00 m von Gebäudecke entfernt
Höhe: OK, First mind. 0,75 m unter OK, First des Hauptdaches
Dachneigung: wie Hauptdach
Dachdeckung: wie Hauptdach
 - Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 7,00 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.*

7.0 Grünordnung
 Auf der neuen Baurechtsparzelle sind noch **zusätzlich** zwei großkronige Laubbäume / Obstbäume zu pflanzen.

- 12.0 Objektbezogene Maßnahmen wegen Sprengbereich**
 In den Bauantragsunterlagen müssen folgende objektbezogenen Maßnahmen aufgeführt werden:
- 12.1 Der Bau ist so zu gründen und zu konstruieren, dass Sprengerschütterungen im zulässigen Bereich der DIN 4150 Teil 3 schadenfrei aufgenommen werden können.
 - 12.2 Wände, Türen und Fenster in Richtung des Steinbruchbetriebes sind widerstandsfähig gegen Steinflug auszubilden.
 - 12.3 Die oberste Geschossdecke bzw. das Dach ist widerstandsfähig gegen Steinflug auszubilden (z.B. Stahlbeton oder dgl.). Siehe hierzu als Anhaltspunkt Anhang 5 "Hinweise für Bau- und Beschaffenheit von Deckungsräumen" zur DGUV Regel 113-016 "Sprengarbeiten".
 - 12.4 Der Dachraum darf nicht für Wohnzwecke genutzt werden.
 - 12.5 Dachfenster dürfen nicht eingebaut werden.
 - 12.6 Auf dem Dach des Gebäudes dürfen keine hochwertigen Sachgüter wie z.B. Photovoltaikanlagen oder Thermoanlagen montiert werden.

13.0 Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse
 Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

14.0 Abstandsflächen
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung gemäß Art. 6 BayBO. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (abweichende Abstandsflächen) wird kein Gebrauch gemacht.

15.0 Zahl der Wohnungen
 Bei Flur-Nr. 138 sind max. 2 Wohnhäuser mit max. 2 Wohnungen erbaut werden.

HINWEISE

- 1) **TELEKOMMUNIKATION**
 Die vorhandenen Anlagen reichen eventuell nicht aus. Es wird darauf hingewiesen, dass Straßen eventuell wieder aufgetrocknet werden müssen. Eine rechtzeitige Koordinierung ist erforderlich. Vor Tiefbauarbeiten ist eine Koordination mit der jeweiligen Telekommunikation bezüglich Tiefbauarbeiten in unmittelbarer Nähe von Telekommunikations-Anlagen zu machen.
- 2) **STROMVERSORGUNG**
 Bei Ausführung der Tiefbauarbeiten muss besonders auf die bestehenden Stromversorgungskabel geachtet werden. Nähere Auskünfte darüber erteilt das Bayerwerk Regionalzentrum Regen.
- 3) **BODENFUNDE**
 Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet 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 Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet."
- 4) **LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN / BEWIRTSCHAFTUNG**
 Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen - auch am Wochenende, Feiertagen und zu Nachzeiten - nicht auszuschließen und muss vom jeweiligen Bauwerber/Grundstückseigentümer hingenommen werden.
 Im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine Beeinträchtigung durch Staub, Steinerschlag etc. nicht auszuschließen.
- 5) **ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN**
Regenwasserzisterne
 Das anfallende Oberflächenwasser für die Nachverdichtungsparzelle ist in einer Regenwasserzisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden. Größe der Zisterne: mind. 5,0 m³ Inhalt je Gebäude
 Über eine Drosseanlage mit einer max. Einleitung von 2,5 l/sec. wird das übrige Oberflächenwasser dem kommunalen Mischwasserkanal zugeführt.
Wasserspar-Maßnahmen
 Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.
Reduzierung der Bodenversiegelung
 Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind die neuen Grundrisszufahrt, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **20.01.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **02.04.2020** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.03.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **08.04.2020** bis **15.05.2020** beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **24.03.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **10.04.2020** bis **11.05.2020** öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.07.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **19.08.2020** bis **04.09.2020** erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **20.07.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.08.2020** bis **28.08.2020** erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **12.10.2020** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **20.07.2020** als Satzung beschlossen.
 Stadt Hauzenberg, den **02. NOV. 2020**
 Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt
 Stadt Hauzenberg, den **03. NOV. 2020**
 Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **03. NOV. 2020** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 **04. NOV. 2020**
 Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

BEBAUUNGSPLAN "WA - WOTZDORF GRUNDWIESENWEG" DECKBLATT NR. 1

VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 BAUGB

STADT
 HAUZENBERG
 LANDKREIS
 PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK
 NIEDERBAYERN

ENDAUSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
 Hauzenberg, den **02. NOV. 2020**

ENTWURFSVERFASSER
 Hauzenberg, den **20.10.2020**

Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

Ludwig A. Bauer, Architekt

PLANERSTELLUNG	5 A.	27.03.2020
1. ÄNDERUNG	5 A.	20.07.2020
2. ÄNDERUNG	5 A.	20.07.2020
ENDAUSFERTIGUNG	5 A.	20.10.2020

ARCHITEKTURBURO
 LUDWIG A. BAUER
 AM KALVARIENBERG 15
 94051 HAUZENBERG