

# A Planzeichnung



# B Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Flächennutzung, Maß baulicher Nutzung, Bauweise**
  - 1.1 Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Wärme
  - 1.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - 1.3 Zulässige Grundfläche (im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO) in Quadratmeter
  - 1.4 Zulässige Wandhöhe in Meter
  - 1.5 Grünfläche, öffentlich
  - 1.6 Straßenbegrenzungslinie
  - 1.7 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
  - 1.8 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 1.9 Umgrenzung von Flächen für Abwasserentsorgung, hier Regenrückhaltebecken
- 2 Maßnahmen der Landschaftspflege**
  - 2.1 Fläche für Bepflanzungen mit Bezug zu textlicher Festsetzung
  - 2.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3 Sonstige Planzeichen**
  - 3.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

# C Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

- 1 Flurstücksgrenze, Flurnummer
- 2 bestehendes Gebäude
- 3 Höhenschichtlinie natürliches Gelände mit Angabe in Meter ü. NN
- 4 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Planes
- 5 Zu pflanzendes Obstgehölz gemäß textlicher Festsetzung
- 6 Maßzahl in Meter

# D Festsetzungen durch Text

- 1. Bauliche Nutzungen (Festsetzungen gemäß § 9, Abs. 4 BauBG und Art. 81 BauBO)
  - 1.1 Wandhöhe: Die maximale Wandhöhe beträgt 7,5 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Straßensmitte rechtwinklig zur straßenseitigen Mitte der Gebäudefassade. Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Technisch notwendige Anlagen, wie z.B. Kamine, dürfen dieses Maß überschreiten.
  - 1.2 Befestigungen von Zufahrts- und Lagerflächen müssen wasserdurchlässig sein.
  - 1.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000K zulässig. Die Leuchten müssen in gekapselter Bauweise ausgeführt sein und sind so anzubringen, dass die Lichtabstrahlung nicht horizontal oder nach oben gerichtet erfolgt. Ihre Anzahl ist auf die erforderliche Anzahl zu begrenzen. Die Außenbeleuchtung ist mit einer Zeitschaltmöglichkeit und Dimmmöglichkeit oder einem Bewegungsmelder zu versehen.
  - 1.4 Dachdeckungen aus Metall dürfen nur mit Beschichtungen mit mindestens Korrosionsschutzklasse III errichtet werden.

# 2. Naturschutz und Landschaftspflege

- 2.1 Bepflanzung: In Flächen nach Planzeichen B.2.1 sind mindestens 6 Stück Laubbäume als Hochstamm 3-mal verpflanzt, 16-18cm und 10 Stück Sträucher 2-mal verpflanzt 60-100cm jeweils in stand- ortheimischen Arten in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme zu pflanzen. (s. Begründung).
- 2.2 Einfriedungen: müssen einen Bodenabstand von mind. 0,1 m aufweisen, Sockelmauern sind unzulässig.
- 2.3 Ausgleich: In der Fläche nach Planzeichen B.2.2 ist eine extensive Streuobstwiese (Biotoptyp B432 gem. Biotopwertliste zur BayKompV) zu entwickeln. Dazu ist eine Wiese durch Einsaat mit gebiets- eigenem Saatgut des Ursprungsgebietes 19 für mittlere Standorte herzustellen. Darin sind circa fünf Stück Obstbäume in regionaltypischen Sorten als Hochstämme, 3-mal verpflanzt mit mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen; sie sind in den ersten fünf Jahren gegen Wildverbiss zu schützen; ein Ertragsschnitt ist nicht zulässig. In den ersten fünf Jahren ist die Wiese 3-4-mal je Jahr zu mähen. Im Anschluss ist die Wiese 2-mal je Jahr zu mähen; der erste Schnitt nicht vor dem 15. Juni, der zweite nicht vor dem 15. September. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Düngung oder Pflanzen- schutzmaßnahmen sind nicht zulässig. Die Abgrenzung der Fläche ist dauerhaft zu kennzeichnen.

# E Hinweise

- 1 Gemäß Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG sind ventuell zu Tage tretenden **Bodendenkmäler** vor Ort zu belassen und an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden; auf Art. 9 BayDSchG wird hingewiesen.
- 2 Bei einem Starkregenereignis besteht eine **Überflutung Gefahr** die zu Schäden im Plangebiet führen kann; es wird eine angepasste Bauweise empfohlen. Bei Geländeanschnitten muss mit **Hang- und Schichtwasserstritten** sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.
- 3 Es wird empfohlen, bei erforderlichen **Aushubarbeiten** das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Straubing-Bogen bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu informieren.

# F Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat Haselbach hat in der Sitzung vom 30.01.2025 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans "Kinderhaus" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2025. hat in der Zeit vom 24.02.2025 bis 24.03.2025 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.01.2025 hat in der Zeit vom 24.02.2025 bis 24.03.2025 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2025 bis 04.07.2025 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.06.2025 bis 04.07.2025 öffentlich ausgelegt.
- 6. Die Gemeinde Haselbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 31.07.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.2025 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Haselbach, den 28.8.2025

*Simon Haas*  
Dr. Simon Haas (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt  
Gemeinde Haselbach, den 28.8.2025

*Simon Haas*  
Dr. Simon Haas (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Kinderhaus" Deckblatt Nr. 1 wurde am 28.8.2025 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.

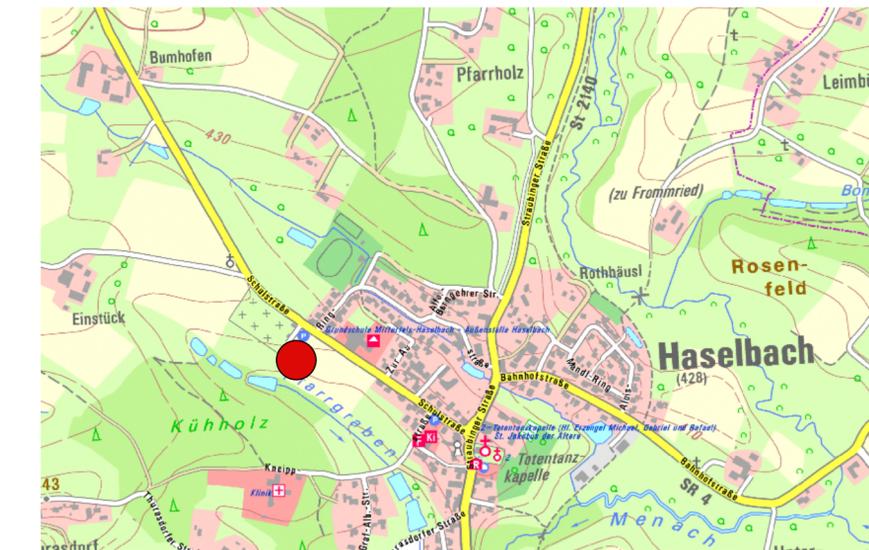
Gemeinde Haselbach, den 28.8.2025

*Simon Haas*  
Dr. Simon Haas (Erster Bürgermeister)

# G Präambel

Die Gemeinde Haselbach im Landkreis Straubing-Bogen erlässt aufgrund - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichnungsverordnung (PlanzV), in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **Satzung**.

# H ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:10000



D	31.07.2025	Satzungsfassung	sp
C	28.04.2025	Entwurf	sp
B	30.01.2025	Vorentwurf ergänzt	sp
A	15.01.25	Vorentwurf	vh
NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG	VON

PLANGRUNDLAGE:  
DFK: Juli 2023  
Vermessung + Höhenlinien:  
KEB Bauplanungs GmbH, Straubing, Stand Juni 2023

Gemeinde Haselbach  
Änderung des Bebauungsplans Kinderhaus Deckblatt 1

**G+2S**  
**GARNHARTNER + SCHOBER + SPÖRL**  
Landschaftsarchitekten BDLA Stadtplaner Dipl.-Ing.e  
Büro Passau 94032 · Heuwinkel 1 · fon 0851/490 797 66  
email: spoerl@gg-landschaftsarchitekten.de

Passau, den 31.07.2025

*Spörl*  
Spörl (Planverfasser)

PROJEKTNUMMER	DATEINAME	3483.vwx
MASSSTAB	PLAN-NR:	1:1000 3483.BP