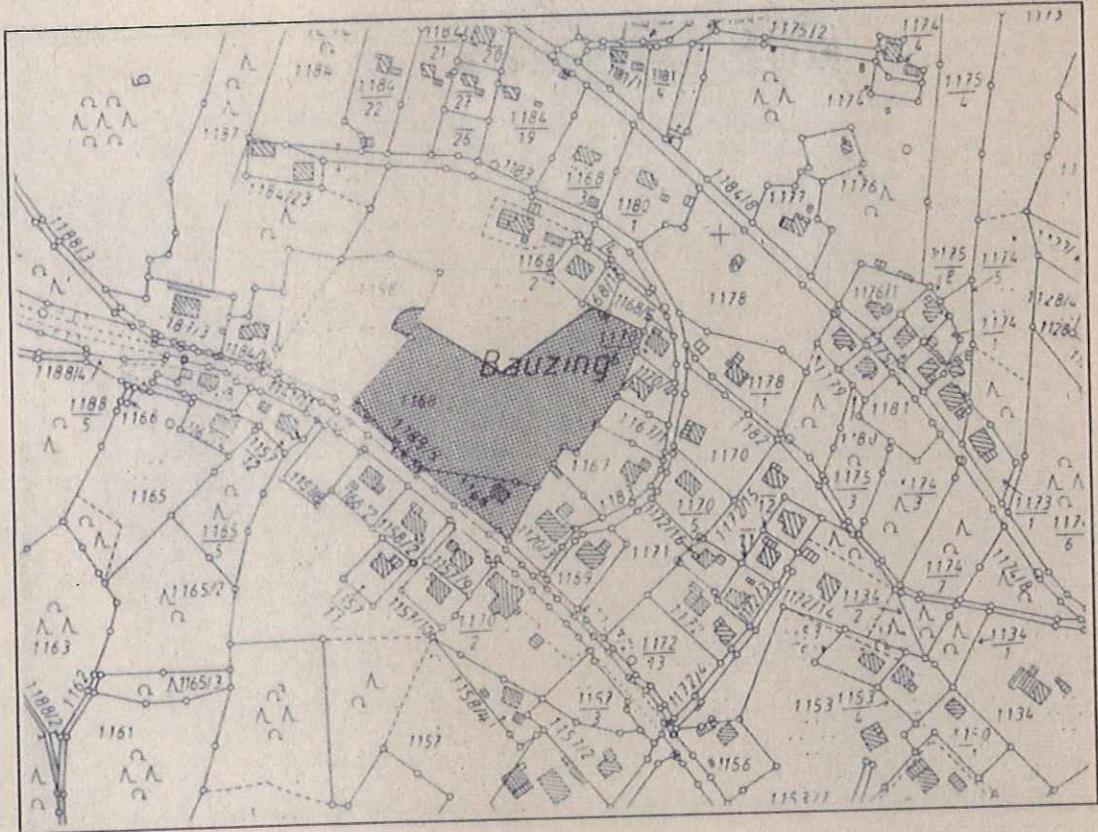


BEBAUUNGSPLAN BAUZING



STADT : HAUZENBERG
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BESTANDSAUFNAHME 11/99
 DATUM 1. AUSLEGUNG 08.11.1999
 DATUM 2. AUSLEGUNG 07.02.2000
 DATUM 3. AUSLEGUNG 03.04.2000
 DATUM ENDAUSF. 03.07.2000
 PLANANGANG 06.07.2000

AUFGESTELLT:

FESSL + TELLO + PARTNER
 KUSSERSTR. 29
 94051 HAUZENBERG
 TEL. 08586/2055-56
 FAX 08586/2055



PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 VOM OKTOBER 1999. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN VOM INGENIEURBÜRO ANDORFER, HAUZENBERG, VOM OKTOBER 1999. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauzing“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 23.09.1999 bis 15.10.1999 stattgefunden.

3.1. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.1999 bis 27.12.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4.2. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2000 bis 27.03.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5.3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2000 bis 30.05.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Nach § 3 Abs. 3 BauGB wird bestimmt, daß Anregungen und Bedenken nach bereits erfolgter 1. und 2. Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

6. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.07.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

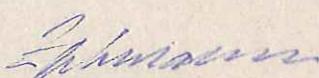
7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluß nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 29.07.2000 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Bauzing“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung,
- wenn sich nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 20. Sep. 2000


Bürgermeister

0.0. Planzeichen als Festsetzungen

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5.  Baugrenze

6. Verkehrsflächen

6.1.  Straßenverkehrsflächen

6.1.1.  Pflasterflächen

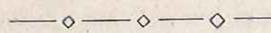
6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.3.  Fußweg

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

7.1.  Wassersammelschacht bestehend

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1.  Hauptabwasserleitung unterirdisch bestehend

9. Grünflächen

9.1.  Öffentliche Grünflächen

9.2.  Straßenbegleitender Grünstreifen

9.3.  Private Grünflächen mit naturnaher Gestaltung, jedoch kein Wald

9.4.  Private Grünflächen als Hausgarten

9.5.  Anzupflanzende Laubbäume / Obstbäume

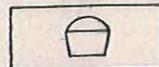
9.6.  Bestehende Anpflanzung

15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

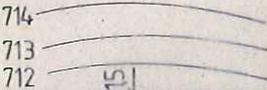
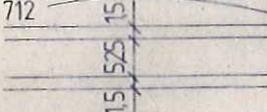
15.3.1.  Stellplätze

15.3.2.  Garagen mit eingezeichneter Firstrichtung und Zufahrt

15.3.3.  Kinderspielplatz

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

16 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 16.1  Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender Firstrichtung
- 16.3  Bestehende Grundstücksgrenzen
- 16.4  Neue Grundstücksgrenzen
- 16.5  Höhenlinien
- 16.6  Maßangabe
- 16.7  Parzellennummer (als Beispiel)
- 16.8  Bestehende Gebäude
- 16.9  Flurstücksnummern
- 16.10  Sichtdreieck : Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0.80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

GRZ : max. zulässige Grundflächenzahl 0,4

GFZ : max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,8

Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

Bauweise : Zulässig ist offene Bauweise.
Grenzgaragen sind zulässig.

Vollgeschosse : II = Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Wandhöhe : bei EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Haustiefe.
Max. zulässige Wandhöhe 4,40 m
bei EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Haustiefe.
Max. zulässige Wandhöhe 6,40 m
bei UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe.
Max. zulässige Wandhöhe Hangoberseite 4,40 m
Hangunterseite 6,40 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

0.2. Gebäude

0.2.1 Wohngebäude

Dachform : Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen.

Dachneigung : 22° - 33°

Dachdeckung : Ziegel, naturrot.

Dachgauben : Bei EG + DG zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.

Bei EG + OG unzulässig

Bei UG + EG + DG an der Hangunterseite : unzulässig
an der Hangoberseite : zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.

Zwerggiebel : Zulässig nur an Seiten mit EG + DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge. Breite : max. 3,50 m; Vorsprung vor Hausmauer max. 1,25 m; Der First muß mindestens 1,25 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Ein Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.

0.3. Material und Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält. Dabei muß der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

- Unzulässig sind :
- Krüppelwalmdach
 - Dacheinschnitte
 - Farblich abgesetzte Sockel
 - Rustikale, geschnitzte und gedrechselte Holzbalkone

0.4. Garagen und Nebengebäude

- Wandhöhe : Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.
- Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- Garagentore : Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.
- Stellplätze vor den Garagen : Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.5. Einfriedungen

- Zum Straßenraum: Zulässig sind nur senkrechte Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,00 m.
- Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00 m.
- Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig.
- Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.6. Geländeverhältnisse / Topographie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, daß keine Böschungen oder Berme entstehen.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabeplänen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

0.7. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

0.8. Ökologie

0.8.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge

Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Mindestfugenabstand 1,5 cm; Rasengittersteine; Schotterrasen; wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Die Breite der Zufahrten darf die Garagenbreite nicht überschreiten.

Für Hauszugänge sind wasserdurchlässige Beläge in einer max. Breite von 2,00 m zulässig.

0.8.2 Sonnenenergienutzung

Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie vorgeschrieben. Dies kann sowohl durch aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen als auch durch passive Sonnenenergienutzung mittels Wintergarten mit Pufferspeicher oder Ausrichtung der Hauptbefensterung zur Sonne hin erfolgen.

0.9. Festsetzungen Grünordnung

0.9.1. Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzusäen.

0.9.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.

0.9.3. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.9.4. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen

Je 200 m² Gesamtgrundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.

0.9.5. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen. Ebenso die Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkflächen.

0.9.6. Von den Hauptversorgungstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen.

Die aus grünordnerischen Gründen vorgesehenen Bäume entlang der Straßen und Wege sind nach Rücksprache mit den Energieversorgungsunternehmen (OBAG, Gaswerke, etc.) sowie dem Bauamt der Stadt Hauzenberg mit Einrichtungen zum Schutze der Leitungen zu versehen.

Ebenfalls ist das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

0.9.7. Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen:
(Standort siehe Plan)

- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Sorbus Intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| 3. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 4. Acer platanoides | - Spitzahorn |
| 5. Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 6. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 7. Acer campestre „Elsrijk“ | - Feldahorn |
| 8. Crataegus i.A. | - Weißdorn |

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x V., m.B., STU 20 - 25 cm

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

0.9.8. Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen

Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen:
(Standort siehe Plan)

- | | |
|---------------------------|-----------------|
| 1. Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| 3. Betula pendula | - Sandbirke |
| 4. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 5. Quercus robur | - Stieleiche |
| 6. Malus i.A. | - Zierapfel |
| 7. Tilia cordata | - Winterlinde |
| 8. Alle Obstbäume | |

9. Alle ortstypischen Sträucher und Hecken

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x V., m.B., STU 20 - 25 cm

0.9.9. Pflanzungen in privaten Gärten

Zulässig sind alle ortstypischen Bäume, Obstbäume und Sträucher.

0.10. Schallschutz zur Staatsstraße St 2132 (Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In die Wohngebäude entlang der Staatsstraße St 2132 sind bis zu einer Entfernungsweite von 70 m in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume Fenster mit der Schallschutzklasse 3 (35 - 39 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDE-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“). Soweit Balkontüren, Rollädenkästen, o.ä. Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das oben angegebene Schalldämm-Maß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämm-Maß verwendet werden. Die sonstigen Außenbauelemente der Wohngebäude (z.B. Außenwände, Dachschräge bei Wohnräumen im Dachgeschoß) müssen ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von mindestens 40 - 45 dB erreichen.

0.11. Privatzufahrten zur St 2132

Privatzufahrten von den einzelnen Grundstücken zur Granitstraße (St 2132) sind nicht zulässig.

0.12. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßen- grund der Staatsstraße abgeleitet werden.

Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

0.13. Hinweise

0.13.1. Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor.

Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen.

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.13.2. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

0.13.3. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Bei allen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Freileitungen ist vor Arbeitsbeginn die OBAG-Bezirksstelle Hauzenberg zu verständigen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.

Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor die Verständigung der OBAG erforderlich.

0.13.4. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.