

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Hauzenberg während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der im § 214 Abs.1 Satz Nr.1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs.1 BauGB).

Hauzenberg, - 4. NOV. 1992

STADT HAUZENBERG

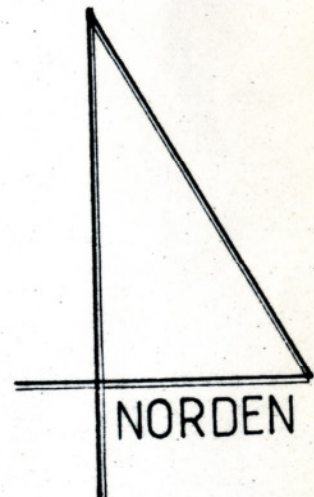


.....
2. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GERMANNSDORF-NORD STADT HAUZENBERG LKR. PASSAU

M 1 : 1000

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing.
LUDWIG A. BAUER
Am Kalvanenberg 15 - 38 085 86/2051
8395 HAUZENBERG



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 05 Nov. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hauzenberg, *24.01.92*



STADT HAUZENBERG

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom ~~16~~¹⁰.06.1991 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 12.07.1991 bis 16.08.1991 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurde am 01.07.1991 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht.

Hauzenberg, *24.01.92*



STADT HAUZENBERG

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom *28.11.1991* den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, *24.01.92*



STADT HAUZENBERG

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom *18.8.1992* gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Hauzenberg, *-4. Nov. 1992*



STADT HAUZENBERG

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am *2.11.1992* gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am *2.11.1992* bekanntgemacht.

Hauzenberg, *-4. Nov. 1992*



STADT HAUZENBERG

[Signature]
.....
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTZETZUNGEN NACH § 9 BauGB

zu 1.1 Allgem. Wohngebiet

0.1 Allgemeine Gestaltung

Die baul. Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als 2 nebeneinanderstehende Häuser gleich gebaut werden.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken 650 m²

0.3 Gestaltung des Gebäudes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

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

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4.1 Haustyp

Haustypen je nach Geländeneigung:

Typ A Hangbauweise mit rdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

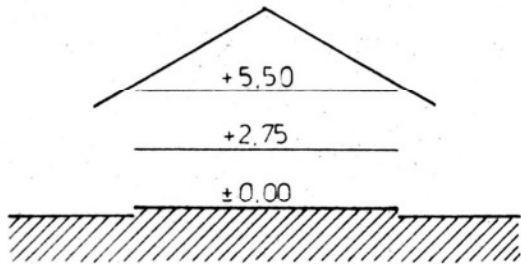
Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:
Typ B Erdgeschoss und ein Obergeschoss oder

Typ C Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

TYP A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

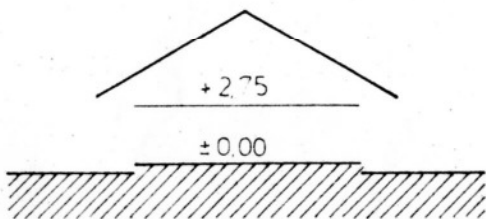
Dachform:	Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
Dachdeckung:	Pfannen rot
Kniestock:	Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,00 m OK Pfette, wenn

TYP B: Erdgeschoss und ein Obergeschoss
 (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)



- Dachform:** Satteldach 25°-33°, über 30°
 auch Satteldach mit Krüppelwalm
- Dachdeckung:** Pfannen rot
- Kniestock:** Zulässig bis 0,50 m gemessen
 OK Rohdecke bis OK Pfette; bis
 max. 1,00 m OK Pfette, wenn
 durch seitliche Anbauten,
 Abschleppungen, große Dachüber-
 stände oder mit durch Holz-
 schalung verkleidete Kniestöcke
 eine gestalterisch befriedi-
 gende Lösung (Art. 12 BayBo)
 erreicht werden kann.
- Dachgaupen:** Zulässig ab 28° Mindestdach-
 neigung; max. 2 Stück pro
 Seite, Vorderfläche max.
 1,50 m², Entfernung von den
 Giebelwänden mind. 2,50 m, zu-
 sammengezogene Gaupen sind un-
 zulässig.
- Traufhöhe:** Ab natürlicher oder festge-
 setzter Geländeoberfläche
 talseits max. 6,00 m;
 bergseits max. 3,50 m;

TYP C: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss



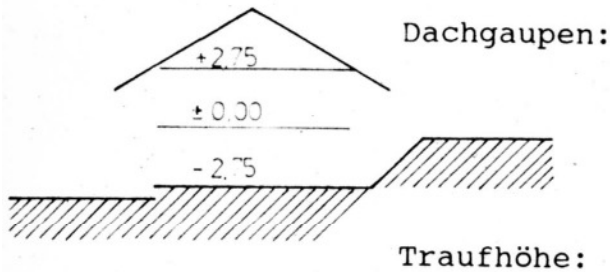
- Dachform:** Satteldach 25°-33°, über 30°
 auch Satteldach mit Krüppelwalm
- Dachdeckung:** Pfannen rot
- Kniestock:** Zulässig bis 1,00 m gemessen ab
 OK Rohdecke bis OK Pfette; bis
 max. 1,50 m OK Pfette, wenn
 durch seitlich Anbauten,
 Abschleppungen, große Dachüber-
 stände oder mit durch Holz-
 schalung verkleidete Kniestöcke
 eine gestalterisch befriedi-
 gende Lösung (Art. 12 BayBo)
 erreicht werden kann.
- Dachgaupe:** Zulässig ab 28° Mindestdach-
 neigung; max. 2 Stück pro
 Seite, Vorderfläche max.
 1,50 m², Entfernung von den
 Giebelwänden mind. 2,50 m, zu-
 sammengezogene Gaupen sind un-
 zulässig.
- Traufhöhe:** Ab natürlicher oder festge-
 setzter Geländeoberfläche
 bergseits max. 3,50 m
 talseits max. 6,00 m

durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holz-

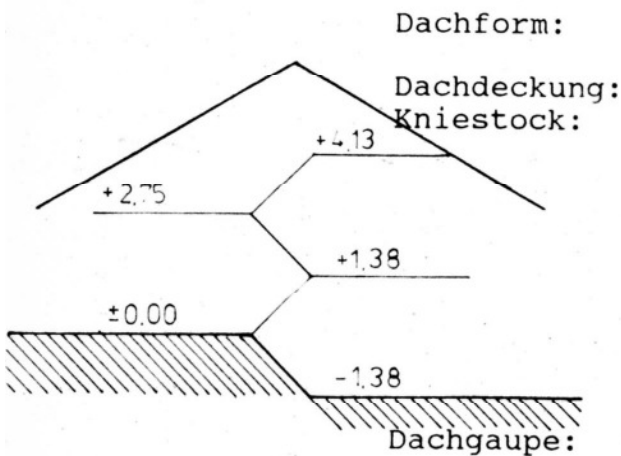
schalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.

Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m talseits max. 6,00 m



Erdgeschoss und Untergeschoss = Hangbauweise als Halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoss, Untergeschoss und Bergseits ausgebautem Dachgeschoss.



Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm Pfannen rot

Zulässig bis 0,80 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,25 m OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig

Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m talseits max. 6,00 m

0.4.2 Sockel allgemein

Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Hanglage waagrechter umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)

0.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,50 m betragen.

0.4.4 Fassaden

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Fensterteilungen als stehendes Rechteck.

Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen zulässig.

0.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Kellergaragen sind unzulässig.

0.6 Stellplätze und Zufahrten, Wege und Plätze

0.6.1 Stellplätze und Zufahrten

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzinseln zu gliedern.

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

0.6.2 Wege und Plätze

Die verkehrsberuhigten befahrenen Wohnstraßen im Angerbereich sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in

befestigten Flächen mit Baumscheiben und Schutzgitter oder Hochbeeten zu schützen.

Die Hausgärten müssen offen gehalten werden, nicht als bloße Abfolge von Hausvorplätzen.

0.7 Einfriedungen:





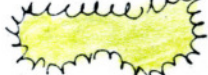


Einfriedungen sind zulässig

Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung:
Holzlatten/Hanichen- und
Bretterzaun, max. Höhe 1,00 m
nach privater Grünfläche/
offener Vorgarten

Seitliche Grundstückbegrenzung
Maschendrahtzaun mit Hecken-
hinterpflanzung

0.8 Grünordnung

- | | | |
|-------|---|--|
| 0.8.1 |  | öffentliche Grünfläche |
| 0.8.2 |  | private Grünfläche |
| 0.8.3 |  | zu pflanzende Bäume und Sträucher |
| 0.8.4 |  | zwingend neu zu pflanzende Bäume |
| 0.8.5 |  | geschlossene Pflanzfläche (Schutz-
pflanzung, intensive Durchgrünung
usw.) |
| 0.8.6 |  | vorhandene, zu erhaltene Gehölzer-
struktur |
| 0.8.7 |  | zu beseitigende Gehölzerstruktur |

0.8.4.1 Neupflanzungen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Großbäume entsprechend der Planvorlage unter Berücksichtigung AGBGB Art. 47 - 53 zu pflanzen.

0.8.4.2 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in öffentl. Grünflächen

Baumpflanzungen müssen einen Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Großbäume:

Hochstämme, STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde

Unterpflanzung aus Decksträuchern in Gruppen der gleichen Art:

Cornus alba - Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe
Salix aurita - Ohrweide

Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen, sowie Thuja (in allen Arten) - Lebensbaum; Chamaecyparis (in allen Arten) - Scheinzypresse

0.8.4.3 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in priv. Grünflächen

Hecken - Einfriedungen:

Für Hecken können folg. Pflanzenarten verwendet werden:

Acer campestre - Feldahorn
Fagus sylvatica - Buche
Carpinus betulus - Hainbuche

Auch freiwachsende Hecken aus verschiedenen Gehölzen, soweit diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Gesamtpflanzung der Einzelparzellen:

Hier kann der Grundstückseigentümer nach eigenem Ermessen pflanzen, mit Ausnahme von fremdländisch wirkenden Pflanzen z.B.

Fagus sylvatica purpurea - Blutbuche
Picea pungens glauca - Blaufichte
und besonders eingefärbte bzw. fremd wirkende Wacholder und Zypressen mit einer Endhöhe über 2,00 m.


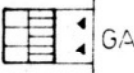
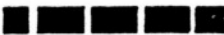
Einzelbäume, Hausbäume:

In jedem Einzelwohnhausgrundstück ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume sollen im Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken; nach Möglichkeit Obstbäume.


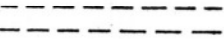

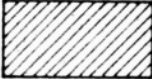
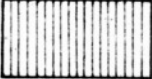
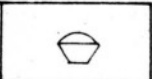
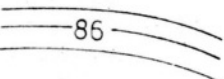



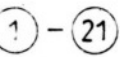
Artenauswahl:

Obstbäume - Halb- oder Hochstamm
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Eberesche - Sorbus aucuparia
Linde - Tilia
Birke - Betulus verrucosa

15. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 15.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2  Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes

16. HINWEISE

- 16.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 16.2  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 16.3  Best. Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 16.4  Wohngebäude bestehend
- 16.5  Wirtschafts- und gewerbl. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)
- 16.6  Kinderspielplatz
- 16.7  Höhenlinien
- 16.8 **165** Flurstücksnummern
- 16.9  Böschungen
- 16.10  Best. Wasserschutzgebiet
- 16.11  Best. Brunnen
- 16.12  Parzellennummer

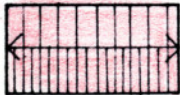
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

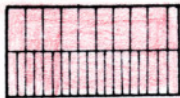
1.1 **WA** Allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze: zulässig Erdgeschoss + ein Vollgeschoss, oder zulässig Erdgeschoss + Untergeschoss.



Mittelstrich mit Pfeilen = zwingend einzuhaltende Firstrichtung



Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung, Firstrichtung frei wählbar

2.2 **0,3** Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)

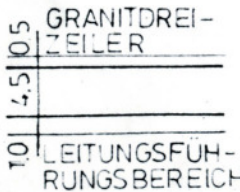
2.3 **0,6** Geschoßflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)


3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 **O** offene Bauweise

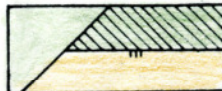
3.2  Baugrenzen

6.0 Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen als Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau.

6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

9.0 Grünflächen

9.1  Private Grünflächen/offene Vorgärten die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen.