

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.
- 2.2 **0,3** Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 2.3 **0,6** Geschosflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 3.0 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 **O** offene Bauweise
- 3.2 **Baugrenzen**
- 6.0 **Verkehrsflächen**
- 6.1 **STURFESTEIG** Straßenverkehrsflächen als Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau.
- 6.2 **Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen**
- 6.3 **Sichtdreiecke**
- 6.4 **Fuß- und Fahrradweg an der best. Staatsstraße**
- 9.0 **Grünflächen**
- 9.1 **Kinderspielplatz**
- 9.2 **Verkehrsgrünfläche**
- 9.3 **privater Grünstreifen mit Pflanzgebot**

15. **Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
- 15.1 **ST** Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht abgegrenzt werden dürfen.
- 15.2 **GA** Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 15.3 **■ ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsgebietes des Bebauungsplanes
16. **Kennzeichnung und nachrichtliche Obernahmen:**
- 16.1 **-----** Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 16.2 **~ ~ ~ ~** Best. Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 16.3 **▨** Wohngebäude bestehend
- 16.4 **▨** Wirtschafts- und gewerbl. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)
- 16.5 **□** Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
- 16.6 **85** Höhenlinien
- 16.7 **61,1** Flurstücksnummern
- 16.8 **|||||** Böschungen
- 16.9 **○** Grenzstein
- 16.10 **-----** Nutzungsarten, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN 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 Erdgeschoss 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 ausgebauter Dachgeschoss** bzw. nur Erdgeschoss
- Typ A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**
- Dachform: Satteldach 25°-35°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Der Krüppelwalm muß eine steilere Dachneigung als das Hauptdach haben.
- Dachdeckung: Ziegelddeckung naturrot
- 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 Dachüberstände 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.
- Taufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

- Typ B: Erdgeschoss und ein Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)**
- Dachform: Satteldach 25°-35°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Der Krüppelwalm muß eine steilere Dachneigung als das Hauptdach haben.
- Dachdeckung: Ziegelddeckung naturrot
- 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 Dachüberstände 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.
- Taufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m
- Typ C: Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss**
- Dachform: Satteldach 25°-35°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Der Krüppelwalm muß eine steilere Dachneigung als das Hauptdach haben.
- Dachdeckung: Ziegelddeckung naturrot
- Kniestock: Zulässig bis 1,00 m gemessen OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,50 m OK Pfette, wenn durch seitlich Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände 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.
- Taufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

- 0.4.2 Sockel Allgemein**
Sockel zulässig; sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche bei Hanglage waagrecht 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 Fensterteilungen 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 Nachbarbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. Ein Abschleppen des Wohnhauses 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. Sie 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 sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag

- 0.7 Einfriedungen**
Einfriedungen sind zulässig
- Art und Ausführung:** Straßenseitige Begrenzung: Holzlatzen/Hänelchen- und Bretterzaun, max. Höhe 1,00 m
- Seitliche Grundstücksgrenzung: Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
- 0.8 Grünordnung**
- 0.8.1 **•••••** öffentliche Grünfläche
- 0.8.2 **□** private Grünfläche
- 0.8.3 **○ ○ ○ ○** zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 0.8.4 **○ ○ ○ ○** zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 0.8.5 **○ ○ ○ ○** zwingend neu zupflanzende Bäume
- 0.8.6 **☁** geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.)
- 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**
Baumpflanzen müssen einen Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Großbäume:
Hochstämmle, STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
- Unterpfanzung 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 in Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken; nach Möglichkeit Obstbäume.
- Artenauswahl:**
Obstbäume - Halb- oder Hochstamm
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Eberesche - Sorbus aucuparia
Linde - Tilia
Birke - Betula verrucosa



- 0.4.2 Sockel Allgemein**
Sockel zulässig; sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche bei Hanglage waagrecht 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 Fensterteilungen 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 Nachbarbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. Ein Abschleppen des Wohnhauses 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. Sie 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 sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag

- 0.7 Einfriedungen**
Einfriedungen sind zulässig
- Art und Ausführung:** Straßenseitige Begrenzung: Holzlatzen/Hänelchen- und Bretterzaun, max. Höhe 1,00 m
- Seitliche Grundstücksgrenzung: Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung
- 0.8 Grünordnung**
- 0.8.1 **•••••** öffentliche Grünfläche
- 0.8.2 **□** private Grünfläche
- 0.8.3 **○ ○ ○ ○** zu erhaltende Bäume und Sträucher
- 0.8.4 **○ ○ ○ ○** zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 0.8.5 **○ ○ ○ ○** zwingend neu zupflanzende Bäume
- 0.8.6 **☁** geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.)
- 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**
Baumpflanzen müssen einen Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Großbäume:
Hochstämmle, STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
- Unterpfanzung 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 in Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken; nach Möglichkeit Obstbäume.
- Artenauswahl:**
Obstbäume - Halb- oder Hochstamm
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Eberesche - Sorbus aucuparia
Linde - Tilia
Birke - Betula verrucosa

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 22.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 14.10.1991 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.11.1991 bis 18.12.1991 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Öffentl. Auslegung wurde am 4.11.1991 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 09.03.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, **14. APR. 1992** STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom **14. APR. 1992** gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom **14. APR. 1992** geltend gemacht/nicht geltend gemacht.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am **14. APR. 1992** gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am **14. APR. 1992** bekanntgemacht.

Hauzenberg, **14. APR. 1992** STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

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 Formvorschriften 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, **14. APR. 1992** STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "JAHRDORF-BREITACKER ERWEITERUNG II" STADT HAUZENBERG LKR. PASSAU

M 1:1000

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing. **LUDWIG A. BAUER**
Am Kalkbühlweg 15, D-83066 Hauzenberg
8395 HAUZENBERG

