

BEBAUUNGSPLAN

"ROHRENDOBL"

STADT:
LANDKREIS:
REGIERUNGSBEZIRK:

HAUZENBERG
PASSAU
NIEDERBAYERN

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUR GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 23.06.1995
UND DER ÄNDERUNG VOM 02.11.1995
UND DER ÄNDERUNG VOM 10.01.1996

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
3. BEGRÜNDUNG

VORHABENSTRÄGER:

Hauzenberg

den,

22. Mai 1996

1 Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIG A. BAUER
AM KALVARIENBERG 15
94051 HAUZENBERG
TEL 08586/2051
FAX 08586/5772

Hauzenberg, den 10.01.1996



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

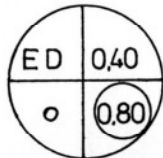
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 1.2 MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt Folgendes:

- 2.1 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
 + ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)



GRZ = 0,40

GFZ = 0,80

- 2.2 ST Pro Wohnung müssen 1,25 Stellplätze vorhanden sein.

- 2.3 Garage mit Angabe der Einfahrt

- 2.4 Carport mit Angabe der Einfahrt

- 2.5 zwingend vorgeschriebene Firstrichtung

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 o offene Bauweise,

- 3.2 - - - - - Baugrenze

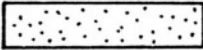
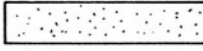

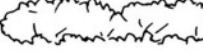

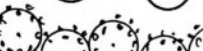
4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege,
 mit Angabe der Ausbaubreite.

- 4.2 Straßenbegrenzungslinie

- 4.3 Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.

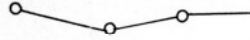





5.0 GRÜNFLÄCHEN

- 5.1  Öffentliche Grünfläche
- 5.2  Private Grünflächen (Streuobstwiese)
- 5.3  bestehende Bäume
- 5.4  bestehende Sträucher
- 5.5  zu pflanzende Bäume
- 5.6  zwingend zu pflanzende Bäume
- 5.7 ST Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1 - - - - - Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 6.2 = = = = = Grunddienstbarkeit/Leistungsrechte zu gunsten von Flurnummer 113/1, 113/3, 113/4, 113/5

7.0 KARTENZEICHEN DER BAYRISCHEN FLURKARTEN

- 7.1  Flurgrundstücke mit Grenzstein
- 7.2  Best. Wohngebäude
- 7.3  Best. Wirtschafts- und Nebengebäude
- 7.4 113 Flurnummern
- 7.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.6  Böschungen
- 7.7 (1) - (34) Parzellennummern
- 7.8  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung WA zu MD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBAUG

zu 1.1 Allgem. Wohngebiet sowie zu 1.2 Dorfgebiet

0.1 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayrischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen. Das Verhältnis von Länge zu Breite der Gebäude sollte 1,5 bis 1,3:1 nicht unterschreiten.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken 1000 m²
Bei Doppelhausgrundstücken 520 m²
Bei Reihenhaushausgrundstücken 250 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.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. (Höhenkoten bezogen auf Planstraße)

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.

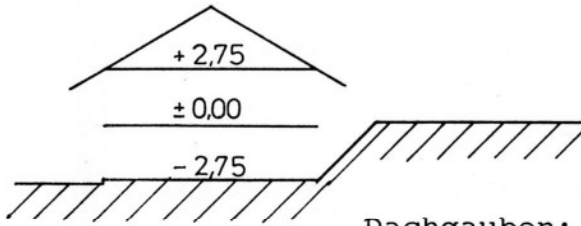
Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:

TYP B Erdgeschoss und ein Untergeschoss mit versetzten Ebenen.

TYP C Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

TYP D 2 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit 50 cm Kniestock (kein Vollgeschoss)

TYP A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang



Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich. Zwerchgiebel unzulässig.

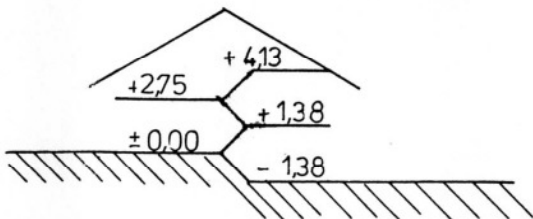
Dachdeckung: Pfannen rot
 Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 0,80 m, wenn hangseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Dies ist vom Hauptdach abzusetzen.

Dachgauben: Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, jedoch nur bergseits, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden.

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

Typ B:

Erdgeschoss und Untergeschoss = Hangbauweise als halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoss, Untergeschoss und bergseits ausgebautem Dachgeschoss.



Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich. Zwerchgiebel unzulässig.

Dachdeckung: Pfannen rot
 Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 0,80 m, wenn hangseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Dies ist vom Hauptdach abzusetzen.

Dachgauben: Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, jedoch nur bergseits, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer

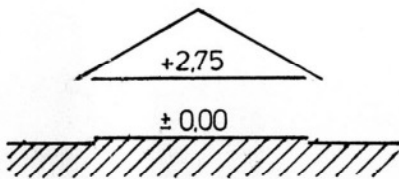
Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,00 m talseits max. 5,50 m

TYP C: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich. Zwerchgiebel unzulässig.

Dachdeckung: Pfannen rot
Kniestock: Zulässig bis 1,00 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 1,35 m, wenn hangseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Dies ist vom Hauptdach abzusetzen.



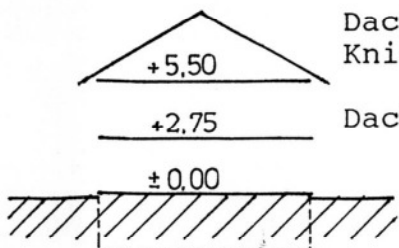
Dachgauben: Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, jedoch nur bergseits, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m talseits max. 4,00 m

TYP D: 2 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit 50 cm Kniestock (keine Vollgeschoss)

Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich. Zwerchgiebel unzulässig

Dachdeckung: Pfannen rot
Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette



Dachgauben: Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet

werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,30 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 Fenstereinteilungen zulässig.

0.5 Gestaltung der Garagen bzw. Carport und Nebengebäude

0.5.1 Die Gestaltung der Garagen (Carports) muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. (Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich). Werden Garagen (Carports) an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Pultdächer sind bei Garagen und Carports der Parzellen 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18 erlaubt; um diese unscheinbarer erscheinen zu lassen, sind diese auch mit Bleckeindeckung möglich.

Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an diese Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten, falls nicht im Bebauungsplan aus Platzgestaltungsgründen anders vermerkt ist..

0.5.2 Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 2,80 m

Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,00 m

0.6 Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

0.6.1 Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen.

0.6.1 Höhe der Einfriedung

Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes max. 0,75 m über Straßenoberkante; Hecken ausnahmsweise bis max. 1,00 m Höhe. Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

0.6.3 Zaunart

An der Straßenseite Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

0.6.5 Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

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

0.6.6 Bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden oder im Haus unterzubringen.

0.7 OBAG - Leitungen

Für die OBAG ist ein 1,0 m breiter Grünstreifen für die Leitungen vorzusehen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Hauzenberg, Eben 10, Tel.-Nr. 1262.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

0.8 Ökologische Maßnahmen

- 0.8.1 Es wird empfohlen, anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.
- 0.8.2 Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlußleitungen hierfür vorgesehen werden.

0.9 Grünflächen

- 0.9.1 Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.
- 0.9.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

0.9.4 Pflanzliste

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen:

z.B.

Bäume: Obstbäume, Bergahorn, Sandbirke, Winterlinde, Eberesche, Vogelkirsche, Rotbuche, Hainbuche.

Bäume II. Wuchsordnung 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, Hochstamm

Nadelbäume: Nadelbäume sind nicht zulässig

Gehölze: Holunder, Haselnuß, Hecken-, Kornel- u. Traubenkirsche, Vogelbeere, Wildrose
Pflanzqualität: STR 2 x verpflanzt, 60-100

- 0.9.5 Für alle Grundstücke an der Westgrenze des Bebauungsplanes (Parzelle 1 bis 8) sowie bei den Parzellen 24 und 28 sowie bei den Parzellen 11 und 12 ist ein Freiflächengestaltungsplan mit den Eingabeplänen zwingend vorgeschrieben.
- 0.9.6 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.

I. Allgemeines

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung des Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 33 des BAUGB geregelt. Die verbindliches Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit dem Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Am 10.02.1995 hat der Stadtrat der Stadt Hauzenberg beschlossen, im Bereich nord-östlich des Ortskernes Germannsdorf ein "Allgemeines Wohngebiet" auszuweisen. Im nördlichen Teil handelt es sich um ein "Dorfgebiet", da auch der Flächennutzungsplan dies so vorsieht.

II. Planungsgebiet

Das Baugebiet "RÖHRENDobl", Gemarkung Germannsdorf, liegt nord-östlich des Ortskernes Germannsdorf und hat eine Größe von ca. 9,8 ha.

Das Gebiet wird im Norden von landwirtschaftlichen Flächen
im Westen von landwirtschaftlichen Flächen der
Flur Nr. 112
im Süden vom Bebauungsplan Germannsdorf-Nord
und Bebauungsplan Röhrenwiesen
im Osten vom Bebauungsplan Röhrenwiesen
begrenzt.

Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:
Flur Nr. 83, 84, 87/1, 87, 113/1, 158, 1649/1, 1648, 1649, 1643,
1665/2, 1664, 1648/1, Teilgrundstück aus Flur Nr. 1652 der
Gemarkung Germannsdorf.

Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Omnibushaltestelle	600 m
Grundschule	850 m
Kirche	850 m
Versorgungsläden	750 m

Die Grundstücke fallen nach Südwesten steil bis leicht ab. Die unbebauten Grundstücke werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern.

Der Bebauungsplan "RÖHRENDobl" dient zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen.

Dafür wird als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von max. 0,4 und eine Geschößflächenzahl von max. 0,8 festgesetzt.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 14 geändert. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNO fest.

VI. Gelände- und Bodenverhältnisse

Das Gelände fällt nach Südwesten steil bis leicht ab.

Das Baugrundstück weist gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

V. Straßenbau

Überörtlich wird das Baugebiet von der Kreisstraße PA 38 erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine, dem Geländeverlauf angepaßte Wohnstraße.

VI. Wasserwirtschaft

a) Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Stadt Hauzenberg. Die Erschließungsmaßnahme wird zeitgleich mit dem Bau des Hochbehälters Ruhmannsberg durchgeführt.

b) Abwasserentsorgung:

Entwässerung im Mischsystem mit Anschluß an das geplante Kanalnetz Germannsdorf-West.

Das Oberflächenwasser soll in Zisternen gesammelt werden und für Gartenbewässerung sowie WC-Spülung benutzt werden.

Das restliche Oberflächenwasser incl. Straßenoberflächenwasser wird dem geplanten Mischwasserkanalnetz zugeführt.

VI. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die OBAG.

Bei Änderungen von Anlagen der OBAG ist der Veranlasser Kostenträger.

VII. Grünordnung

Die vorhandenen Gehölzsäume sind zu erhalten.

Die beiden kartierten Biotope (Biotop-Nr. 14.01 + 14.02) sind besonders schutzwürdig und zu erhalten.

Diese Gehölzsäume werden verstärkt durch Neuanpflanzungen, sowie durch Neuanpflanzungen von Alleebäumen entlang der geplanten Wohnstraße. Außerdem wird eine sehr starke Bepflanzung am Ende der Wohnsiedlung hin zur landwirtschaftlichen Fläche (Westseite) vorgenommen.

Nach Fertigstellung der Gebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Grünordnung auszuführen.

IX. Kinderspielplatz

Auf Flur Nr. 87/1 und 83 (städt. Grundstücke) wird ein Kinderspielplatz eingeplant. Dieser kann über den eingeplanten Fußweg und den best. öffentlichen Feld- und Waldweg (Flur Nr.114) erreicht werden.

Architekturbüro Bauer
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg

Stadt Hauzenberg

gez.
Bauer
Dipl. Ing. Architekt

gez.
Zechmann
1. Bürgermeisterin

