

# BEBAUUNGSPLAN

"S C H R Ö C K"

STADT:  
LANDKREIS:  
REGIERUNGSBEZIRK:

HAUZENBERG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

## PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORHABENSTRÄGER:

Hauzenberg

den,

20. Okt. 1998

*F. Schmerr*  
1. Bürgermeister

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

Hauzenberg, den 05.10.1998



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



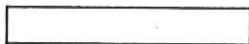
nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Flächen für Garagen und Nebenanlagen



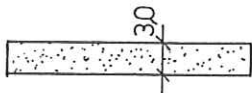
Straßenverkehrsfläche



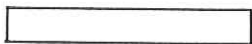
Straßenbegrenzungslinie



vorgeschlagene Firstrichtung



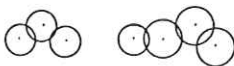
Private Flächen mit Einfriedungsverbot



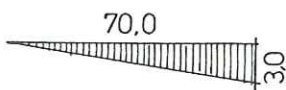
Öffentliche Grünflächen (Straßen- oder Wegebegleitgrün)



zu pflanzende Laubbäume



zu pflanzende freiwachsende Hecke



Sichtdreieck

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

-----

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Bau NVO

## 2. Maß der baulichen Nutzung

-----

max. zulässige Grundfläche des Wohnhauses  
(ohne Garage) je überbaute Parzelle:  
140 m<sup>2</sup>

II

max. II Vollgeschosse

pro Wohngebäude sind max. 3 Wohnungen  
zulässig

zulässige Wandhöhe:

- Von Wohngebäuden	bergseits max. 3,75 m
	hangseits max. 6,50 m
- von Garagen und Nebengebäuden	bergseits max. 3,00 m
	hangseits max. 5,00 m

jeweils traufseitig gemessen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

## 3. Weitere Festsetzungen:

-----

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28° - 33°
Dachdeckung:	naturrote Ziegel bzw. Dachsteine
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,5 m <sup>2</sup> errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf jeder Dachflächen errichtet werden.
Gebäudeform:	Längen-/Breitenverhältnis der Baukörper entsprechend dem Firstverlauf

längsgerichtet > 1,3 : 1.  
Bei einer Geländeneigung von mehr  
als 1,50 m auf Gebäudetiefe ist  
Hangbauweise mit Erdgeschoss und  
Untergeschoss anzuwenden.

**Einfriedungen:**

Zum öffentlichen Straßenraum sind  
nur senkrechte Holzlattenzäune zu-  
lässig, Zaunhöhe 1,00 m.  
Abstand zum Fahrbahnrand mind. 3,0 m.  
Zaunsockel sind nicht zulässig.

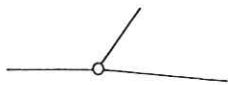
**4. Aufschüttungen und Abgrabungen:**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,70 m betragen.  
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die  
Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder  
gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild  
erhalten bleibt.

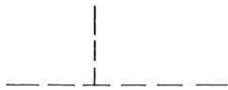
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter  
Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße  
darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände  
darzustellen. (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null)

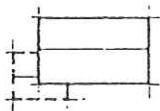
# PLANZEICHEN ALS HINWEISE



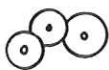
best. Grundstücksgrenze



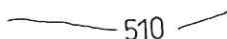
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagenes Gebäude



vorgeschlagene Anpflanzungen von Bäumen



Höhenlinie

# 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 §§ 2,3,4,9,10 und 30 BauGB vom 03.09.1997 (BGBl. I S.2141), geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093), Einigungsvertrag vom 14.07.1992 (BGBl. I S.1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50), die Baunutzungsverordnung §§ 1,4,11 - 23 vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

## 1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.01.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Schröck beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.02.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes Schröck hat am 18.02.1998 stattgefunden.

## 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.02.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.1998 bis 20.04.1998 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

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

## 4. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 05.10.1998 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

## 5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 05.10.1998 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14.10.1998 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Schröck 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 über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahren- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit den Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Hauzenberg geltend gemacht ist. (§ 214 und § 215 BauGB).

Hauzenberg, den \_\_\_\_\_

20. Okt. 1998

  
\_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

