

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051+2052
Fax: 08586/5772

e-mail: architekturbauer@gmx.de

Stadt



Hauzenberg

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM

GRÜNORDNUNGSPLAN

„WA – WOTZDORF
GRUNDWIESENWEG“

ENDAUSFERTIGUNG

STADT:	HAUZENBERG
LANDKREIS:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK:	NIEDERBAYERN

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hauzenberg, den 16. Okt. 2003


.....

1. Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Einfahrtsrichtung Garage



Flächen für Garagen und Nebenanlagen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



private Grünflächen

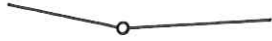


zwingend zu pflanzende Laubbäume



Kleingewächse aus Hecken, Sträuchern und Büschen

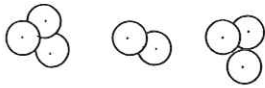
PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Anpflanzungen von Bäumen

150

Flurnummer

① - ⑥

Parzellennummer



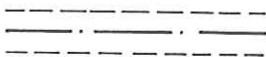
best. Kanalisation



best. Wasserversorgung



Sprengbereich



20 KV Hochspannungs-Überleitung



best. Bäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,30

GRZ (Grundflächenzahl)

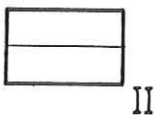
0,60

GFZ (Geschossflächenzahl)

2.1 Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudeform

2.1.1

Gebäude der Parzelle 1 - 6



- 2 Vollgeschosse zulässig
- Ausbau des Untergeschosses nur talseits möglich, soweit die Anforderungen gem. Art. 47 BayBO erfüllt werden.
- Dachgeschossausbau zulässig. (kein Vollgeschoss)
- Satteldach

Für alle Häuser gilt:
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Für alle Grundstücke gilt:
Pro Wohnung sind 2 Stellplätze erforderlich.

2.2 O Offene Bauweise

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Die Firstrichtung muß parallel zur Längsrichtung des Gebäude laufen. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes muß mindestens 1,2 : 1,0 betragen.

3.2 Gestaltung des Geländes:

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

3.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,75 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.

3.2.3 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).

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.3.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und ein Untergeschoss mit versetzten Ebenen.
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

a) **Typ A:**

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

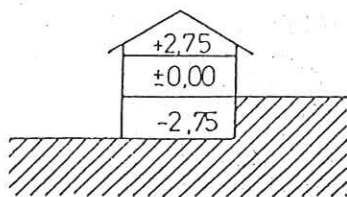
Dachform: Satteldach

Dachneigung: 23° - 35°

Dachaufbauten: Dacheinschnitte sind unzulässig

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot oder anthrazitgrau

Kniestock:



Talseits: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette; ausnahmsweise 1,05 m, wenn talseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis UK. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Diese Überdachung ist vom Hauptdach abzusetzen.
Bergseits: Zulässig bis 1,05 m, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette.

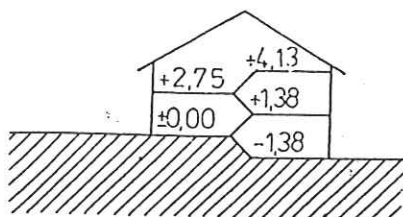
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m ² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Zwerchgiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 4,00 m talseits max. 6,75 m

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

b) **Typ B:**

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

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	23° - 35°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot,
Kniestock:	Talseits: Zulässig bis 0,50 m, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette; ausnahmsweise 1,05 m,



wenn talseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis UK. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Diese Überdachung ist vom Hauptdach abzusetzen.

Bergseits: Zulässig bis 1,05 m, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette

Dachgauben:

Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

Zwerchgiebel:

nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird.

max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge

Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt

Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes

Dachneigung: wie Hauptdach

Dachdeckung: wie Hauptdach

Wandhöhe:

Ab natürlicher Geländeoberfläche:

bergseits max. 4,50 m

talseits max. 6,75 m

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

3.4 Gestaltung der Nebengebäude (Garagen)

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.

Vor jeder Garage ist je ein PKW-Stellplatz von 5,00 m Tiefe (von Fahrbahnrand bis Garagenvorderkante) einzuhalten.

3.4.2 Wandhöhe

freistehender Garagen:

Ab natürlicher Geländeoberfläche

bergseits max. 3,25 m

talseits max. 5,25 m

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

3.5 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).

3.6 Fassaden

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

Fensterteilungen als **stehendes** Rechteck.

Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen zulässig.

4. Aussenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

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

4.2 Höhe der Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen sind straßenseitig max. 0,75 m über Straßenoberkante möglich; Hecken als Einfriedungen sind ausnahmsweise bis max. 1,00 m Höhe möglich.

4.3 Zaunart:

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

Zulässig sind auch Zäune mit senkrechten Stäben aus Metall.

4.4 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.

5. Elektrische - Leitungen

Für die elektrischen Erdleitungen ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen für die Leitungen im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche 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 vom e.ON-Regionalzentrum Regen.

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 dem e.ON-Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

6. Ökologische Massnahmen

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Massnahmen empfohlen:

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.
- 6.2 Das übrige Regenwasser soll einer Rohr-Rigolenrückversickerung zugeführt werden.
- 6.3 Sämtliche Erschließungsstraßen sind bereits Bestand.
- 6.4 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrassen, Rasengittersteine oder parallele Fahrspuren).
- 6.5 Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlußleitungen hierfür vorgesehen werden.

7. Grünordnung

7.1 Begrünung von Strassen:

Pflanzgebot (§ 9 Absatz 1 Ziffer 25a BauGB)

Für das Pflanzen von Bäumen wird festgesetzt:

Entlang der bestehenden Straße sind Hochstämme nach Bebauungsplan zwingend zu pflanzen. (Ein Hausbaum für jede Parzelle an der Straße).

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

1. Wuchsordnung 4 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang, Hochstämme

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

7.2 Begrünung der privaten Grundstücke:

15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen wie unten aufgeführt zu bepflanzen.

Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen / Zufahrtsflächen sind als Grünflächen anzulegen.

a) Bäume

In jeder Grundstücksparzelle sind **mindestens 2 Hochstämme** zu pflanzen.
Davon mindestens 1 Hochstamm 1. Wuchsordnung und 1 Hochstamm 2. Wuchsordnung.

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 20 bis 25 cm)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Bäume 2. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 18 bis 20 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Weiss-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hochstämme, Mindestpflanzgrösse: Stammumfang 18 bis 20 cm): bevorzugt regionale Sorten.

Fremdländische, nicht standortgerechte und landschaftsfremde Bäume sind nicht zulässig.

b) Sträucher:

In jeder Grundstücksparzelle sind **mindestens 10 heimische Sträucher** zu pflanzen.

Planzqualität: Mindestpflanzgrösse: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Sträucher, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weissdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Spindelstrauch	Euonymus
Liguster	Ligustrum
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weide	Salix alba

Fremdländische, nicht standortgerechte und landschaftsfremde Sträucher sind nicht zulässig.

8. Bodenfunde

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Anzeigepflicht wird gem. § 20 DSchG Teil der Baugenehmigung.

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung des Wohngebietes, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.

10. Schallschutzmassnahmen

Die Außenbauteile von Wohngebäudenbauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäulichkeiten sind mindestens so auszubilden, dass ein resultierendes Schalldämm-Maße R_w , res von mindestens 30 dB nicht unterschritten wird. Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.

11. Bestehende Strassen

Sämtliche Erschließungsstrassen bestehen bereits.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 3,00 m vom befestigten Fahrbahnrand der bestehenden Strasse einzuhalten.