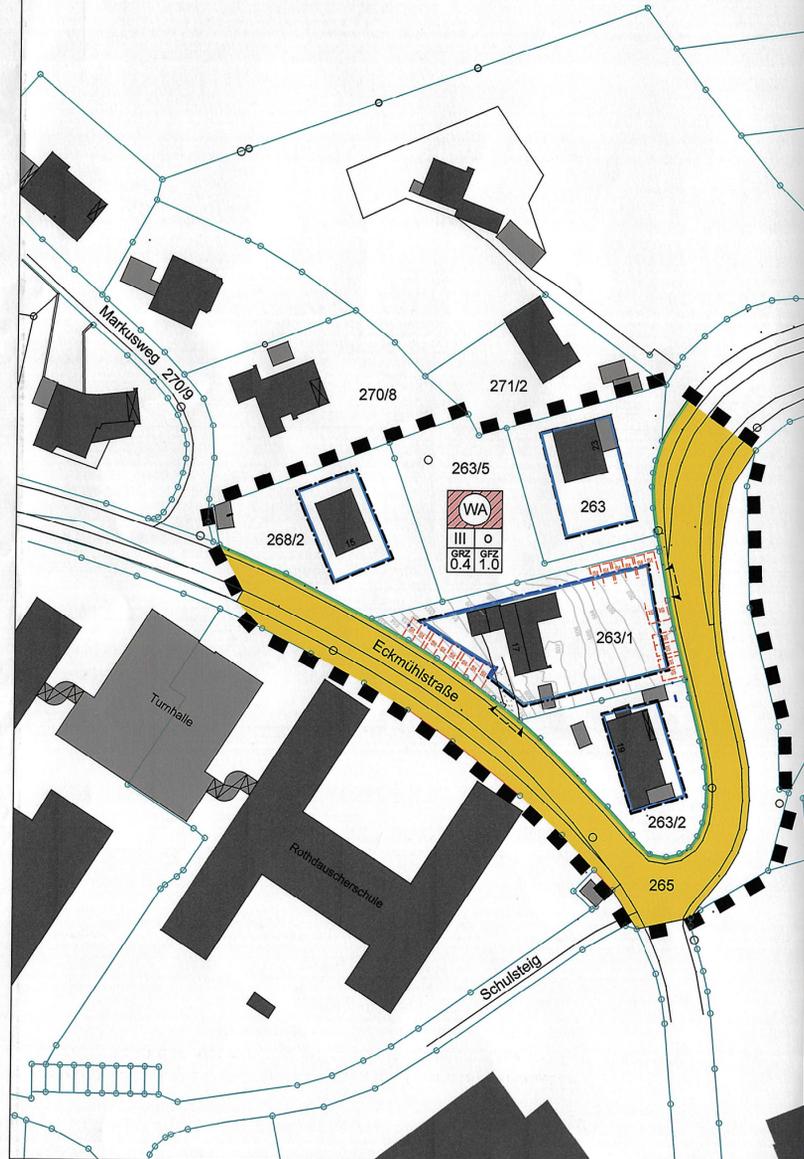


LAGEPLAN M 1-1000



ERGÄNZENDE PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden planlichen Festsetzungen sind ausschliesslich gültig für das Deckblatt Nr. 9. Weitere Festsetzungen sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Diese bleiben unverändert bestehen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

- Nutzungsschablone
- ① Art der baulichen Nutzung: **WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
 - ② Anzahl der zulässigen Vollgeschosse: III max. 3 Vollgeschosse zulässige Bauweise: **o** offene Bauweise
 - ③ Grundflächenzahl: **GRZ** höchstzulässig 0.4
 - ④ Geschossflächenzahl: **GFZ** höchstzulässig 1.0

- ■ ■ ■ Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 9
- bestehende Grundstücksgrenze mit Grundstein
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie entlang der Grundstücksgrenze
- 263/1 Flurnummer, hier 263/1
- 505 Höhenlinie Bestandsgelände, hier 505.0m ü. NN
- Baugrenze

zu 2.32/2.3.3 Baugrenzen

Die bisherigen Baugrenzen sind bei 3 der 4 genehmigten Bestandsgebäude im Geltungsbereich bereits großflächig überbaut worden. Entsprechend dieser Bestandssituation werden die Baugrenzen im Geltungsbereich neu definiert und im Lageplan zu Deckblatt Nr. 9 festgehalten.

- Fläche für private offene Stellplätze

zu 2.37 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der im Lageplan dargestellten Bereiche auch außerhalb der Baugrenzen möglich. Der Stellplatzerrichtung ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hauzenberg in aktueller Form zu Grunde zu legen. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Bei der Errichtung mehrerer Stellplätze nebeneinander müssen nach mindestens jedem dritten Stellplatz Pflanzflächen angeordnet werden.

- Einfahrtbereich

ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind ausschliesslich gültig für das Deckblatt Nr. 9. Weitere Festsetzungen sind von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Diese bleiben unverändert bestehen wie im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten.

zu 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- zu 1.14 Grundflächenzahl (GRZ) Erhöhung auf **0.4** (statt bisher 0.3)
Geschoßflächenzahl (GFZ) Erhöhung auf **1.0** (statt bisher 0.9)
- zu 4.2 aus Deckblatt 1 vom 27.06.1983
bisher: Im Geltungsbereich beträgt die derzeit zugelassene Zahl der Vollgeschosse E+1
neu: max. 3 Vollgeschosse zulässig.
max. Wandhöhe: talseits 9.50m
bergseits 6.50m

- a) Ab einer Geländeneigung von mehr als 1.50m, gemessen entlang der Falllinie auf die Gebäudetiefe muss ein Gebäude mit Untergeschoss errichtet werden.
- b) Bei Grundstücken mit geringerer Geländeneigung ist das oberste Geschoss als Dachgeschoss mit einem Kniestock von max. 1.80m Höhe auszuführen. Untergeordnete Giebel können einen höheren Kniestock haben.
- c) Damit die Gebäude im Verhältnis zu ihrer Breite nicht überhöht wirken, muss sich bei einer dreigeschossigen Bauweise das oberste Geschoss in Farbe/ Materialität von den unteren beiden unterscheiden.

Die Tiefe der notwendigen Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

zu 1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

- zu 1.51 planliche Festsetzung der Ziffer 2.34
Dachform:
bisher: Dachform Satteldach, Dachneigung 25°-35°
neu: Dachneigung 15°- 35°. Für untergeordnete Bauteile mit max. 1/3 der Grundfläche des Hauptbaukörpers sind auch Flachdächer zulässig.

- Dacheindeckung:**
bisher: Flachdachpfanne, dunkelbraun engobiert.
neu: Zusätzlich Ziegelddeckung in naturrot und anthrazit zulässig. Zusätzlich Blendfreie Blecheindeckung in hellgrau zulässig. Unbeschichtete Metall- und Zinkdeckungen über 50m² nur in Verbindung mit Voreignung, welche nach Bauart zugelassen ist, möglich. Bleideckungen sind unzulässig.

- Dachüberstand:**
bisher: Traufüberstand max. 50 cm, Ortgangüberstand max. 15cm zulässig
neu: Festsetzung entfällt ersatzlos

- zu 1.54 Die Gebäude sind so in das Gelände einzufügen, dass sich möglichst wenige Abgrabungen/Anböschungen ergeben. Zulässige Aufschüttungen/Abgrabungen max. 1.00m. Stützmauern max. 1.00m. Ausnahmsweise sind im Bereich der an der westlichen Grundstücksgrenze der Flurnummer 263/1 Gemarkung Hauzenberg festgesetzten Stellplätze Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 2.50m zulässig. Die Errichtung eines freien Geländers gilt nicht als Teil der Höhe der Stützmauern.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **19.09.2022** gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **04.10.2022** ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.09.2022** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **12.10.2022** bis **11.11.2022** öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **26.09.2022** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.10.2022** bis **11.11.2022** beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.01.2023** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **01.02.2023** bis **27.02.2023** mit verkürzter Frist erneut öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **12.01.2023** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **17.02.2023** bis **07.03.2023** mit verkürzter Frist erneut beteiligt.
6. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **13.03.2023** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom **12.01.2023** als Satzung beschlossen.

Stadt Hauzenberg, den **03. APR. 2023**
Gudrun Donaubaier
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin

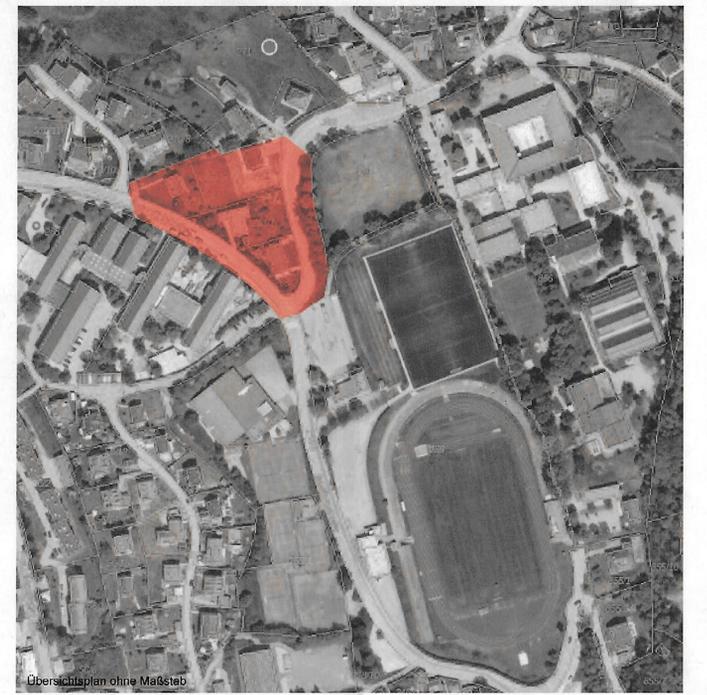


Stadt Hauzenberg, den **03. APR. 2023**
Gudrun Donaubaier
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



7. Ausgefertigt
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **04. APR. 2023** gemäß § 10 Abs.3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Hauzenberg, den **05. APR. 2023**
Gudrun Donaubaier
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



Bebauungsplan "Fritz-Weidinger-Str. / Hopfgartenweg" Deckblatt Nr. 9 Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf	LH	26.09.2022
Überarbeitung	LH	12.01.2023
red. Anpassung	LH	03.04.2023

Friedl und Partner Architekten
Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a
94032 Passau
Tel.: 0851-9665543-0
www.architektur-passau.de
info@architektur-passau.de