

Architekturbüro Ludwig A. Bauer 8395 Hauzenberg

Am Kalvarienberg 15 Tel 08586/1630

BEGRÜNDUNG  
UND  
ERLÄUTERUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS GEBIET :

○ WA GERMANNSDORF -  
NORD ○

STADT : HAUZENBERG

LANDKREIS : PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

HAUZENBERG, DEN 10.06.1991

DER ARCHITEKT

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing.  
**LUDWIG A. BAUER**  
Am Kalvarienberg 15 - ☎ 08586/2051  
8395 HAUZENBERG



## I. Allgemeines

-----

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der 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 verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit dem Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

Am 05. November 1990 hat der Stadtrat der Stadt Hauzenberg beschlossen, im Bereich nördlich des Ortskernes Germannsdorf ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

## II. Planungsgebiet

-----

Das Baugebiet "Germannsdorf-Nord", Gemarkung Germannsdorf, liegt ca. 5.000 m südöstlich der Kernstadt, im Ortsteil Germannsdorf und hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Das Gebiet wird im Norden von der Splittersiedlung Röhrendobel  
im Westen von den Hofwiesen von Germannsdorf  
im Süden von MD Germannsdorf  
im Osten vom WA Röhrenwiesen  
begrenzt.

Das Planungsgebiet enthält folgendes Grundstück:  
Flur Nr. 4/1, 83, 88 sowie Teilfläche aus Flur Nr. 87 der Gemarkung Germannsdorf.

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

Omnibushaltestelle	250 m
Grundschule	350 m
Kirche	350 m
Versorgungsläden	250 m

Das Grundstück fällt nach Süden leicht ab (Hangbauweise), ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Es ist folgender Baumbestand vorhanden:

- Hecken beim Wasserschutzgebiet I
- Hecken und Jungeichen bei der Geländeterrasse oberhalb der Böschung und Erschließungsstraße

### III. Hinweise zur Planung und Planungsziel

-----

Der Bebauungsplan "Germannsdorf-Nord" dient zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen in diesem Stadtteil.

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.

Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 8 geändert. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNO fest.

Im Baugebiet sind freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise mit Doppelgaragen geplant.

Für die Einfamilienhausbebauung wird als Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von max. 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.

Zur Steigerung des Wohnwertes soll die Erschließungsstraße als Wohnstraße mit offenen Vorgärten angelegt werden, die zur Straße nicht abgezaunt werden dürfen.

### IV. Gelände- und Bodenverhältnisse

-----

Das Gelände fällt nach Süden ab. Im Nordbereich befindet sich ein Wasserschutzgebiet.

Die Baugrundstücke weisen gewachsenen, bindigen und tragfähigen Boden auf.

### V. Straßenbau

-----

Überörtlich wird das Baugebiet von der Kreisstraße PA 38 und der Kollersbergerstraße erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine dem Geländeverlauf angepaßte Wohnstraße mit Dorffanger als Wendeanlage.

## VI. Wasserwirtschaft

die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Stadt Hauzenberg.

Das Abwasser wird in das städtische Kanalnetz eingeleitet.

## VII. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die OBAG.

## VIII. Grünordnung

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

Architekturbüro Bauer  
Am Kalvarienberg 15  
8395 Hauzenberg

Stadt Hauzenberg

gez.

Bauer  
Dipl.Ing. Architekt

gez.

Zechmann  
1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing.  
**LUDWIG A. BAUER**  
Am Kalvarienberg 15 · ☎ 085 86 20951  
8395 HAUZENBERG

