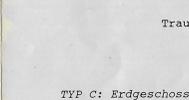


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: zulässig Erdgeschoss + ein Vollgeschoss, oder zulässig Erdgeschoss + Untergeschoss.
- Mittelstrich mit Pfeilen = zwingend einzuhaltende Firstrichtung
- Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung, Firstrichtung frei wählbar
- 2.2 **0,3** Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 2.3 **0,6** Geschosflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 3.0 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 **O** offene Bauweise
- 3.2 Baugrenzen
- 6.0 **Verkehrflächen**
- 6.1 **ST** Straßenverkehrsflächen als Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau.
- 6.2 **GA** Straßbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 9.0 **Grünflächen**
- 9.1 **ST** Private Grünflächen/offene Vorgärten die zur Straße hin nicht abgegrenzt werden dürfen.
- 15. **Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
- 15.1 **ST** Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2 **GA** Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 15.3 **GA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 16. **HINWEISE**
- 16.1 **---** Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessern)
- 16.2 **---** Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 16.3 **---** Best. Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 16.4 **▨** Wohngebäude bestehend
- 16.5 **▨** Wirtschafts- und gewerblich. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)
- 16.6 **○** Kinderspielplatz
- 16.7 **---** Höhenlinien
- 16.8 **165** Flurstücksnummern
- 16.9 **GW** Böschungen
- 16.10 **GW** Best. Wasserschutzgebiet
- 16.11 **BRUNNEN** Best. Brunnen
- 16.12 **①-②** Parzellennummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB
- zu 1.1 Allgem. Wohngebiet**
- 0.1 Allgemeine Gestaltung**
Die baul. Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.
Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als 2 nebeneinanderstehende Häuser gleich gebaut werden.
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**
Bei Einzelhausgrundstücken 650 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 in Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.
- 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 0.4.1 Haustyp**
Haustypen je nach Geländeneigung:
Typ A Hangbauweise mit rdgeschoss 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 Obergeschoss oder Typ C Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss
- Typ A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**
- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
Dachdeckung: Pfannen rot
Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Plette; bis max. 1,00 m OK Plette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBO) erreicht werden kann.
Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.
- Typ B: Erdgeschoss und ein Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)**
- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
Dachdeckung: Pfannen rot
Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Plette; bis max. 1,00 m OK Plette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBO) erreicht werden kann.
Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.
- Typ C: Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss**
- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
Dachdeckung: Pfannen rot
Kniestock: Zulässig bis 1,00 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Plette; bis max. 1,50 m OK Plette, wenn durch seitlich Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBO) erreicht werden kann.
Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.
- 0.4.2 Sockel allgemein**
Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Hanglage waagrecht unlaufender 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.
Fensterstellungen als stehendes Rechteck.
Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterstellungen zulässig.
- 0.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.6 Stellplätze und Zufahrten, Wege und Plätze**
- 0.6.1 Stellplätze und Zufahrten**
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzinseln zu gliedern.
Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.
Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.
- 0.6.2 Wege und Plätze**
Die verkehrsberuhigten befahrenen Wohnstraßen im Angerbereich sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in



- befestigten Flächen mit Baumscheiben und Schutzgitter oder Hochbeeten zu schützen.
Die Hausgärten müssen offen gehalten werden, nicht als bloße Abfolge von Hausvorplätzen.
- 0.7 Einfriedigungen:**
Einfriedigungen sind zulässig
- Art und Ausführung:
Straßenseitige Begrenzung: Holzlatzen/Hanichen- und Bretterzaun, max. Höhe 1,00 m nach privater Grünfläche/offener Vorgarten
Seitliche Grundstückbegrenzung: Maschendrahtzaun mit Hecken-/Hinterpflanzung
- 0.8 Grünordnung**
- 0.8.1 Öffentliche Grünfläche
- 0.8.2 private Grünfläche
- 0.8.3 zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 0.8.4 zwingend neu zu pflanzende Bäume
- 0.8.5 geschlossene Pflanzfläche (Schutzpflanzung, intensive Durchgrünung usw.)
- 0.8.6 vorhandene, zu erhaltene Gehölzerstruktur
- 0.8.7 zu beseitigende Gehölzerstruktur
- 0.8.4.1 Neupflanzungen**
Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Großbäume entsprechend der Planvorlage unter Berücksichtigung ASGBG Art. 47 - 53 zu pflanzen.
- 0.8.4.2 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.
- Großbäume:**
Hochstämme, STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:
Acer pseudo-platanus - Bergahorn
Tilia cordata - Winterlinde
- Unterpflanzung aus Decksträuchern in Gruppen der gleichen Art:**
Cornus alba - Hartriegel
Prunus spinosa - Schlehe
Salix aurita - Ohrweide
- Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsformen, sowie Thuja (in allen Arten) - Lebensbaum; Chamaecyparis (in allen Arten) - Scheinzypresse
- 0.8.4.3 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in priv. Grünflächen**
- Hecken - Einfriedigungen:**
Für Hecken können folg. Pflanzenarten verwendet werden:
Acer campestre - Feldahorn
Fagus sylvatica - Buche
Carpinus betulus - Hainbuche
- Auch freiwachsende Hecken aus verschiedenen Gehölzen, soweit diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.
- Gesamtpflanzung der Einzelparzellen:**
Hier kann der Grundstückseigentümer nach eigenem Ermessen pflanzen, mit Ausnahme von fremdländisch wirkenden Pflanzen z.B.
Fagus sylvatica purpurea - Bluthuche
Picea pungens glauca - Blaufichte
und besonders eingefärbte bzw. fremd wirkende Wacholder und Zypressen mit einer Endhöhe über 2,00 m.
- Einzelbäume, Hausbäume:**
In jedem Einzelwohnhausgrundstück ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume sollen im Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken; nach Möglichkeit Obstbäume.
- Artenauswahl:**
Obstbäume - Halb- oder Hochstamm
Bergahorn - Acer pseudo-platanus
Eberesche - Sorbus aucuparia
Tilia - Tilia
Birke - Betula verrucosa

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 05. Nov. 1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hauzenberg, ... STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 16.06.1991 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07.1991 bis 16.08.1991 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurde am 01.07.1991 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht.

Hauzenberg, ... STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom ... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, ... STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom ... gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Hauzenberg, ... STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ... gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am ... bekanntgemacht.

Hauzenberg, ... STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan in Rathaus der Stadt Hauzenberg während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BauGB).

Hauzenberg, ... STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

**BEBAUUNGSPLAN
GERMANNSDORF - NORD
STADT HAUZENBERG
LKR. PASSAU
M 1:1000**

Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Wirtschafts-Ingenieur
LUDWIG A. BAUER
Am Kolonnenberg 15, D-83566/2081
8395 HAUZENBERG

NORDEN