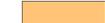
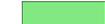


# Lageplan M 1:1000



## Planliche Festsetzungen:

-  Geltungsbereich 2. Erweiterung der Ortsabrundungssatzung
-  Bestehender Mischwasserkanal
-  Bestehender Geltungsbereich
-  Neues Baurecht
-  Bestehende öffentliche Verkehrsfläche
-  Grünfläche/Ortsrandeingrünung als Ausgleichsfläche
-  Neue Feldgehölze aus Sträuchern zur Ortsabrundung, Arten aus Pflanzliste
-  Neu zu pflanzende Bäume, Arten aus Pflanzliste
-  Bestehende Feldgehölze aus Sträuchern
-  Zu erhaltende bestehende Bäume
-  Bestehende Hecke

## Textliche Festsetzungen:

Folgende textliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des 2. Erweiterungsbereichs teilweise geändert oder ergänzt. Sämtliche mit dieser Satzungsänderung nicht veränderten oder unten aufgelisteten textliche Festsetzungen behalten gemäß der rechtskräftigen Ortsabrundungssatzung "Renfting" Ihre Gültigkeit.

- 3.1 Fällt das Gelände mehr als 1,50 m auf die Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten.
- 3.2 **Bauweise UG+EG:** Satteldach, Dachneigung 20-30°, Dachgauben unzulässig, Zwerchgiebel zulässig mit einer Größe max. 1/3 der Dachfläche, Wandhöhe max. 7,50 m Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Kniestock mit max. 0,80 m zulässig gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit einer Höhe bis max. 1,50 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützwände sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände oder das geplante Gelände zulässig und müssen eingegrünt werden. Wandhöhen sind bis max. 7,00 m zulässig, gemessen traufseitig von Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.
- 3.3 Fällt das Gelände weniger als 1,50 m auf die Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Obergeschoss zu errichten.
- 3.4 **Bauweise EG+DG:** Satteldach, Dachneigung 25-35°, Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig, Zwerchgiebel: Größe max. 1/3 der Dachfläche, Wandhöhe max. 7,50 m Dachgauben: Max. 2 Stück pro Dachseite mit einer Einzelgröße von 3,5 m² Ansichtsfläche, Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortsgang mind. 2,0 m. Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Kniestock mit max. 0,80 m, ausnahmsweise mit 1,80 m bei senkrechter Holzverschalung des Kniestocks zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützwände sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände oder das geplante Gelände zulässig und müssen eingegrünt werden. Wandhöhen sind bis max. 7,00 m zulässig, gemessen traufseitig von Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.

- 3.5 **Bauweise EG+OG:** Satteldach, Dachneigung 20-30°, Dachgauben unzulässig, Zwerchgiebel zulässig mit einer Größe max. 1/3 der Dachfläche, Wandhöhe max. 7,50 m Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Kniestock mit max. 0,80 m zulässig gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände zulässig. Stützwände sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände oder das geplante Gelände zulässig und müssen eingegrünt werden. Wandhöhen sind bis max. 7,00 m zulässig, gemessen traufseitig von Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut.
- 3.6 In den Schnitten und Ansichten muss das bestehende und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstücks darzustellen.
- 3.7 Pro Wohngebäude dürfen max. 2 Wohneinheiten geschaffen werden.
- 3.8 Stützmauern sind im Bereich der Ortsrandeingrünung unzulässig.
- 3.9 Da sich das Grundstück im Planungskorridor der "Südfahrt Hauzenberg" befindet, sind unter Vorbehalt passive Lärmschutteinrichtungen der nach Süden ausgerichteten Wohnräume zu beachten. Eine Umsetzung muss erst bei einer tatsächlichen Trassenführung erfolgen.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom 19.09.2022 die Erweiterung der Ortsabrundungssatzung beschlossen. Der Erweiterungsbeschluss wurde am 04.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
3. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 13.03.2023 in der Zeit vom 13.03.2023 bis 17.04.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
4. Zu dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 13.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 31.03.2023 bis 05.05.2023 beteiligt.
5. Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 12.12.2023 erfolgte in der Zeit vom 13.12.2023 bis 15.01.2023.
6. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf der Ortsabrundungssatzung in der Fassung vom 12.12.2023 hat in der Zeit vom 13.12.2023 bis 16.01.2024 stattgefunden.
7. Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.02.2024 die Ortsabrundungserweiterung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2023 als Satzung beschlossen.
8. Der Satzungsbeschluss wurde am 02.04.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. **Mit der Bekanntmachung tritt die Änderung der Ortsabrundungssatzung in Kraft.** Die Ortsabrundungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
9. Ausgefertigt Stadt Hauzenberg, den ..... Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die § 214 und § 215 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

### § 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, § 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 3 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz 2 oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2, Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplanes oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;
3. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplanes (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

### § 215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

- (1) Unbeachtlich werden
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
  2. Mängel der Abwägung,
- wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Stadt Hauzenberg, den ..... Gudrun Donaubauber, 1. Bürgermeisterin

# ORTSABRUNDUNG RENFTING 2. ERWEITERUNG

Stadt Hauzenberg  
Landkreis Passau  
Regierungsbezirk  
Niederbayern



## Endausfertigung

Aufsteller: Stadt Hauzenberg  
Marktplatz 10  
94051 Hauzenberg  
Gudrun Donaubauber 1. Bürgermeisterin

Entwurfsverfasser: **Böhmisches**  
Bauplanung/Energieberatung  
Dominik Böhmisches  
Am Rathaus 2  
94051 Hauzenberg  
Tel. +49 1520/4930829  
Mail: info@bauplanung-boehmisches.de

Planerstellung:	13.03.2023
1. Änderung	12.12.2023
Endausfertigung	13.03.2024