



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1. WA** : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.1.1. GRZ** : max. zulässige Grundflächenzahl = 0,4
- 1.1.2. GFZ** : max. zulässige Geschosflächenzahl = 0,8
- 1.1.3. Bauweise** : Zulässig ist offene Bauweise Grenzgaragen sind zulässig
- 1.1.4. Vollgeschosse (II)** : Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 1.1.5. Wandhöhe** : EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Hausstufe  
Max. zulässige Wandhöhe 4,40 m  
EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Hausstufe  
Max. zulässige Wandhöhe 6,50 m  
UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Hausstufe  
Max. zulässige Wandhöhe Hangabwärts 4,40 m  
Hangaufwärts 6,50 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 1.2. SO** : Sonettplatzgebiet nach § 11 BauNVO für Freizeit und Erholung (Stadtbereich)

- 2. Gebäude**
- 2.1. Wohngebäude im WA**
- Dachform : Die Hauptkörper sind mit Satteldach auszuführen.
- Dachneigung : 22° - 33°
- Dachdeckung : Ziegel, naturrot
- Dachgauben : Bei EG + DG zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m<sup>2</sup> und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.  
Bei EG + OG unzulässig  
Bei UG + EG + DG an der Hangunterseite unzulässig an der Hangoberseite zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m<sup>2</sup> und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.
- Zwerggiebel** : Zulässig nur an Seiten mit EG + DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge, Breite max. 3,50 m, Vorsprung vor Hausmauer max. 1,25 m. Der First muß mindestens 1,25 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Ein Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.
- Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält. Dabei muß der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.

- 2.2. Garagen und Nebengebäude im WA**
- Dachform : Die Dachform ist den Hauptgebäuden anzupassen. Bei Hanglage können die unterseitig liegenden Garagen auch als Flachdach mit begehbarer Terrasse ausgeführt werden.
- Wandhöhe : Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m. Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an der Hangunterseite auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.
- Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.
- Garagentore : Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.
- Stellplätze vor den Garagen : Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden. Garagen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Mindestfugenabstand 1,5 cm; Rasengrattarane; Schotterrasen; wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigen Unterbau. Die Breite der Zufahrten darf die Garagenbreite nicht überschreiten.

- 2.3. Gebäude im SO**
- Im Bereich des SO sind keine neuen Gebäude zulässig. Für die Befreiung mit (A) und (B) gekennzeichneten bisherigen eingeschossigen Gebäude ist eine Aufstockung bis zu einer Wandhöhe von 7,50 m zulässig. Dabei gelten folgende Festsetzungen:
- Dachform : Satteldach, flachgedacht, begrüntes Flachdach
- Dachneigung : 0° - 30°
- Dachdeckung : Ziegel naturrot, Blech, Begründung, Holzschindeln
- Dachgauben : unzulässig
- Zwerggiebel : unzulässig
- Für das Gebäude (A) ist nur eine öffentliche Nutzung im Zusammenhang mit dem Fußwegnetz des Staffelfachales zulässig (z.B. Infogebäude, Ausstellung, Spielen, etc.). Im Gebäude mit der Bezeichnung (B) befindet sich ein kleines E-Werk. Dieses E-Werk sollte wieder in Betrieb genommen und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Ansonsten gleiche Nutzung wie bei Gebäude (A).

- 3. Einfriedungen**
- 3.1. Einfriedungen im WA**
- Zum Straßenraum** : zulässig sind nur senkrechte Holzlatterenzäune, Zaunhöhe max. 1,00 m.  
Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00 m.  
Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfähle sind unzulässig.  
Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 3.2. Einfriedungen im SO**
- Im SO sind keine Einfriedungen zulässig. Im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes auf Flur Nr. 234/1 gelten die Bestimmungen wie in Punkt 3.1 festgelegt.

- 4. Geländeverhältnisse / Topographie**
- Das Ureland ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00 m.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstückfläche so ausgeglichen werden, daß keine Beschönigung oder Bermen entstehen.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivelelemente einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachträglichen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabebereichen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 5. Grünflächen**
- 5.1. Private Grünflächen**
- Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 5.2. Öffentliche Grünflächen**
- 5.2.1. Bachsaum**
- Die Bachsaumbepflanzung entlang des Staffelfachales ist so weit als möglich in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten und, wo notwendig, mit standortgerechten und ortstypischen Bäumen und Sträuchern als lineares Biotop zu ergänzen.
- 5.2.2. Öffentliche Freiflächen**
- Die öffentlichen Freiflächen sind mit Wiesensaat zu bepflanzen.

- 5.2.3. Geschlossene Gehölzbeplanzung**
- Für die geschlossene Gehölzbeplanzung sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher nach Pflanzliste vorzuziehen.
- 5.2.4. Gliedernde und abschirmende öffentliche Grünfläche**
- Die gliedernde und abschirmende öffentliche Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern nach der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei ist je 80 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum zu pflanzen.
- 5.3. Grünordnung allgemein**
- 5.3.1. Schutz des Oberbodens**
- Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 1,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminoösen Mischungen anzulegen.
- 5.3.2. Sicherstellung des Pflanzsaums**
- Die Mutterbodenbedeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.
- 5.3.3. Unbebaute Grundstücke**
- Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 5.3.4. Fußwege**
- Sämtliche Fußwege und fußläufige Plätze sind versickerungsfähig auszubilden. Eine Versteppung der Wege und Plätze ist unzulässig.
- 5.3.5. Bepflanzung der öffentlichen Freiflächen**
- Die Detailplanung der Bepflanzung der öffentlichen Freiflächen des Bachsaums und der geschlossenen Gehölzbeplanzung ist vor der Ausführung der Maßnahmen von einem Landschaftsarchitekten zu erstellen. Soweit Waldflächen betroffen sind, ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Forstamt Passau vorzunehmen.
- 5.3.6. Neupflanzungen im Bereich der bestehenden Fichtenpflanzung**
- Für den Bereich der bestehenden Fichtenpflanzung im Süosten wird folgendes festgesetzt:
- Die Entfernung der Fichten erfolgt im unmittelbaren Bachbereich und auf grundwasser-nahen Standorten.
  - Auf den Teilflächen ohne ständigen Grundwasseranschluß muß eine sukzessive Verjüngung des Fichtenbestandes (d.h. Schaffung kleiner Bestandslücken und Auspflanzung mit standortgerechten Laubbäumen) erfolgen.
  - Die detaillierte Gestaltung und Vorgehensweise ist von dem einschaltenden Landschaftsarchitekten mit dem Bayerischen Forstamt Passau abzustimmen.

- 5.4. Empfehlungen für Neupflanzungen**
- 5.4.1. Geschlossene Gehölzbeplanzungen und Bachsaum**
- Bäume I. Wuchsklasse:**
- Acer platanoides\* - Spitz-Ahorn
  - Acer pseudoplatanus\*\* - Berg-Ahorn
  - Alnus glutinosa\* - Schwarze Erle
  - Fraxinus excelsior\* - Gemeine Esche
  - Quercus robur\* - Stieleiche
  - Tilia cordata\* - Winter-Linde
- Bäume II. bis III. Wuchsklasse:**
- Acer campestre\* - Feld-Ahorn
  - Carpinus betulus\* - Hainbuche
  - Prunus padus\* - Traubenkirsche
  - Pyrus communis\* - Holzbirne
  - Salix caprea\* - Sal-Weide
  - Sorbus aucuparia\* - Erbesche
  - Salix fragilis\* - Bruch-Weide
  - Obstbäume
- Sträucher:**
- Crataegus monogyna C. laevis\*\* - Weißdorn
  - Cornus mas\* - Kornelrösche
  - Cornus sanguinea\* - Blut-Hartweide
  - Corylus avellana\* - Hasel
  - Malus sylvestris\* - Wilder Apfel
  - Rosa canina\* - Kriech-Rose
  - Rosa Germ. - Hecken-Rose
  - Sambucus nigra\* - Holunder
- Weitere Pflanzen am Bachsaum:**
- Phragmites communis\* - Schilf
  - Carex Arten\* - Sumpfbeggon
  - Iris pseudacorus\* - Gelbe Sumpfschwertelie
- \* Bäume und Sträucher für den Bachsaum geeignet.  
\*\* Eingestreut bei Bachrand
- Pflanzqualität:**
- Hochstämme und Stammblische 3x, m.B. Stü 14/16 bzw. 16/18  
Sträucher 2x, 60 - 150 je nach der Art  
Pflanzliste für Sträucher:  
1 Pflanze auf 2 m<sup>2</sup> in Gruppen zu 3 - 7 Stück je nach der Art

- 5.4.2. Einzelbäume und Sträucher im Freibereich und entlang von Straßen und Wegen**
- Bäume I. Wuchsklasse:**
- Acer pseudoplatanus\* - Berg-Ahorn
  - Quercus robur\* - Stieleiche
  - Acer platanoides\* - Spitz-Ahorn
  - Carpinus betulus\* - Hainbuche
  - Fraxinus excelsior\* - Gemeine Esche
  - Acer campestre\* - Feld-Ahorn
  - Crataegus I.A. - Weißdorn
  - Tilia cordata\* - Winterlinde
- Pflanzqualität:** Solitärbäume 3 x 4 m, m.B. STU 18/20 cm  
Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesensaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.
- Sträucher:** Wie 5.4.1.

- 5.4.3. Pflanzungen in Privatgärten**
- Alle heimischen Laub- und Obstbäume und alle heimischen Sträucher.
- 6. Hinweise**
- 6.1. Grundwasser**
- Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können. Dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.
- 6.2. Wasserversorgung**
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Sparsätze für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwasserannehmlbehälter) erreicht.
- 6.3. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**
- Bei allen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Freileitungen ist vor Arbeitsbeginn die OBAG-Betriebsstelle Hausenberg zu verständigen. Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt zu klären. Soweit Baumaßnahmen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Maßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor die Verständigung der OBAG erforderlich.
- 6.4. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend an den Landesrat Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.**

- 7. Pflanzlisten als Festsetzungen**
- 7.1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- 7.2. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungsline  
Fußweg / Wanderweg  
Pflasterflächen
- 7.3. Grünflächen**
- Öffentliche Grünflächen  
Private Grünflächen / Nutzgärten  
Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen
- 7.4. Pflanzungen, Nutzungsbeziehungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft**
- Bachsaumbepflanzung  
Geschlossene Gehölzbeplanzung  
Gliedernde und abschirmende öffentliche Grünfläche  
Einzelbäume  
Bestehender Bach
- 7.5. Sonstige Pflanzzeichen und Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen  
Stellplätze  
Garagen mit eingezzeichnetem Zufahrt  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1, 4, 8 - 10 und 30 des BauRB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Pflanzlistenverordnung vom 18.12.1990.
- Aufstellungsbeschluss**  
Der Stadtrat von Hausenberg hat in der Sitzung vom 26.07.1999 die Erstellung des Bebauungsplanes „Eckmühle“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Vorgezogene Bürgerbeteiligung**  
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 19.08.1999 bis 09.09.1999 stattgefunden.
  - Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.1998 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2000 bis 27.03.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrufe vorgebracht werden können.
  - Satzung**  
Der Stadtrat von Hausenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
  - Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 14.03.2001 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Eckmühle“ mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hausenberg, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verblebens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Inobachtet werden demnach:  
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und  
2. Mängel der Abwägung, wenn sich nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in der Fassung der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach § 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 10.000



### BEBAUUNGSPLAN ECKMÜHLE

STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BESTANDSAUFNAHME : 0999 AUFGESTELLT :  
DATUM AUSLEGUNG : 19.10.1999 FESSL + TELLO + PARTNER  
GEANDERT : 09.06.2000 94001 HAUZENBERG  
DATUM ENDAUSFERTIGUNG : 11.09.2000 TEL. 08562555-55 FAX 0856255-55

PLANUNTERLAGEN  
AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1:1000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEGNET FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGENWEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

Hausenberg, den 14. März 2001  
Bürgermeister  
Zochmann, 1. Bürgermeister