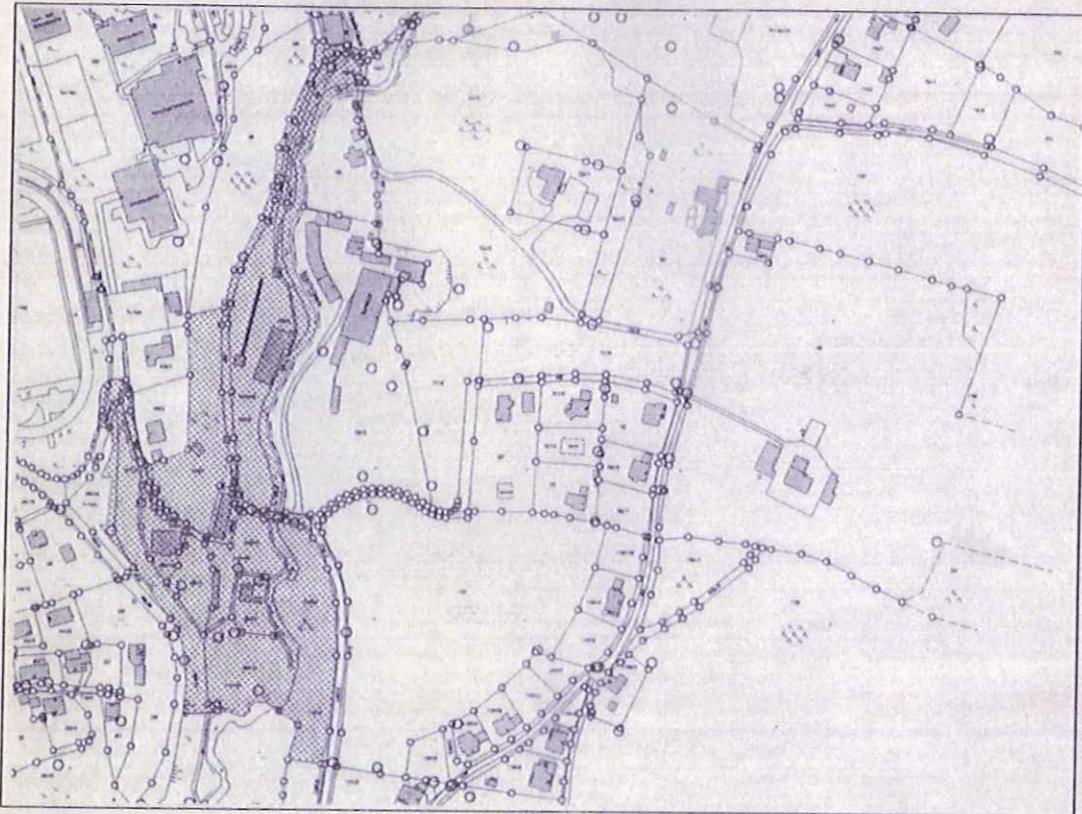


BEBAUUNGSPLAN ECKMÜHLE



STADT : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BESTANDSAUFNAHME 09/99
DATUM AUSLEGUNG 19.10.1999
GEÄNDERT 09.06.2000
DATUM ENDAUSFERTIGUNG 11.09.2000

AUFGESTELLT:

FESSL + TELLO + PARTNER
KUSSERSTR. 29
94051 HAUZENBERG
TEL. 08586/2055-56
FAX 08586/2057

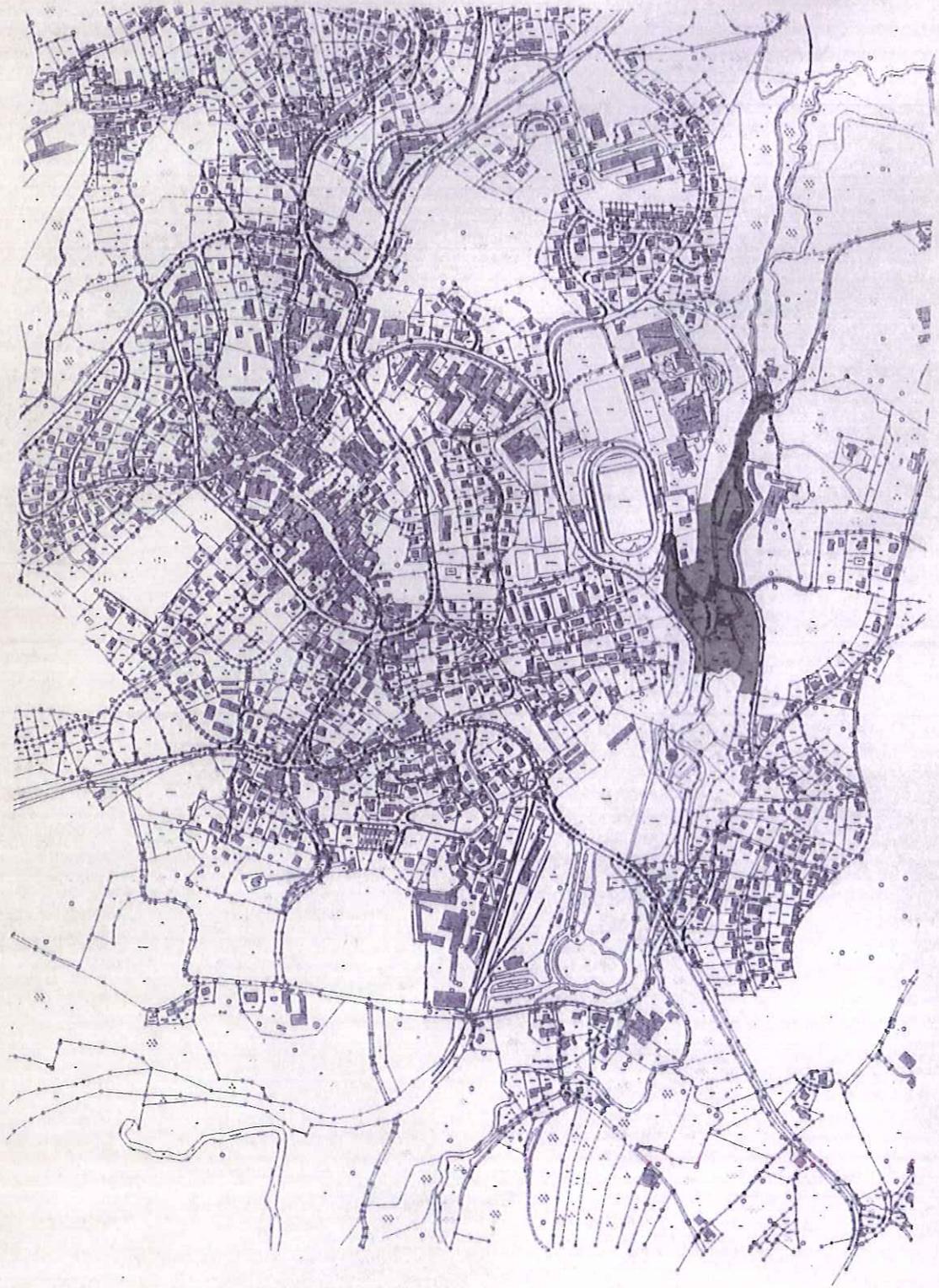
i. A.



PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 10.000



V E R F A H R E N S V E R M E R K

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 26.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eckmühle“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

2. 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.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.1999 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 Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 11.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

5. 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 Hauzenberg im 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 Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich 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 Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, 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.

Hauzenberg, den 15. März 2001


Bürgermeister

Zechmann, 1. Bürgermeister

7. Planzeichen als Festsetzungen

7.1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 Baugrenze

7.2. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Fußweg / Wanderweg

 Pflasterflächen

7.3. Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen

 Private Grünflächen / Nutzgarten

 Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen

7.4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

 Bachsaumbepflanzung

 Geschlossene Gehölzbepflanzung

 Gliedernde und abschirmende öffentliche Grünfläche

 Einzelbäume

 Bestehender Bach

7.5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

 Stellplätze

 Garagen mit eingezeichneter Zufahrt

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

7.6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender Firstrichtung



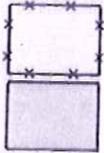
Bestehende Grundstücksgrenzen



Neue Grundstücksgrenzen



Entfallende Grundstücksgrenzen



Entfallende Gebäude

Bestehende Gebäude

853/3

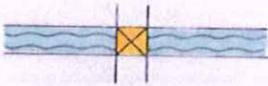
Flurstücksnummern



Transformatorgebäude



Treppenanlage



Brücke / Steg

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 Geschößflächenzahl = 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 Haustiefe
Max. zulässige Wandhöhe 4,40 m
- EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Haustiefe
Max. zulässige Wandhöhe 6,50 m
- UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe
Max. zulässige Wandhöhe: Hangoberseite 4,40 m
Hangunterseite 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 : Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Staffelbachtal für Freizeit und Erholung (Staffelbachtal)

2. Gebäude

2.1 Wohngebäude im WA

- Dachform : Die Hauptbaukörper 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 m² 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 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.

Zwerchgiebel : 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 Zwerchgiebel 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 begehbare 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; Rasengittersteine; 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 beiden 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, Pultdach, begrüntes Flachdach

Dachneigung : 0° - 30°

Dachdeckung : Ziegel naturrot, Blech, Begrünung, Holzschindeln

Dachgauben : unzulässig

Zwerchgiebel : unzulässig

Für das Gebäude (A) ist nur eine öffentliche Nutzung im Zusammenhang mit dem Fußwegenetz des Staffelbachtals 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 Holzlattenzäune, Zaunhöhe max. 1,00 m.
- Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00 m.
- Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfeiler 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 Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, daß keine Böschungen oder Bermen entstehen.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabeplänen 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 m² 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 Staffelbaches 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 Wiesenansaat zu bepflanzen.

5.4 Empfehlungen für Neupflanzungen

5.4.1 Geschlossene Gehölzpflanzungen und Bachsaum

Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides**	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus**	- Berg-Ahorn
Alnus glutinosa*	- Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior*	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
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	- Eberesche
Salix fragilis*	- Bruch-Weide
Obstbäume	

Sträucher:

Crataegus monogyna C. laerigata*	- Weißdorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Corylus avellana*	- Hasel
Malus sylvestris	- Wilder Apfel
Rosa arvensis	- Kriech-Rose
Rosa canina	- Hecken-Rose
Sambucus nigra	- Holunder

Weitere Pflanzen am Bachsaum

Phragmites communis*	- Schilf
Carex-Arten*	- Sumpfschilf
Iris pseudacorus*	- Gelbe Sumpfschwertlilie

* Bäume und Sträucher für den Bachsaum geeignet.

**Eingestreut bei Bachrand

Pflanzqualität:

Hochstämme und Stammbüsche 3xv, m.B. Stü 14/16 bzw. 16/18

Sträucher 2xv, 60 - 150 je nach der Art

Pflanzdichte für Sträucher:

1 Pflanze auf 2 m² 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 „Elsrijk“	- Feldahorn
Crataegus i.A.	- Weißdorn
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x V., m.B. STU 18 -20 cm

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

Sträucher:

Wie 0.5.4.1.

5.2.3 Geschlossene Gehölzbepflanzung

5.4.3

Für die geschlossene Gehölzbepflanzung sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher nach Pflanzliste vorzusehen.

5.2.4 Gliedernde und abschirmende öffentliche Grünfläche

6.

Die gliedernde und abschirmende öffentliche Grünfläche ist mit Bäumen und Sträuchern nach der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei ist je 80 m² Grundstücksfläche ein Großbaum zu pflanzen.

6.1

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 leguminösen Mischungen anzusäen.

6.2

5.3.2 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.

6.3.

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 Versiegelung der Wege und Plätze ist unzulässig.

5.3.5 Bepflanzung der öffentlichen Freiflächen

Die Detailplanung der Bepflanzung der öffentlichen Freiflächen, des Bachsaumes und der geschlossenen Gehölzpflanzung ist vor der Ausführung der Maßnahmen von einem Landschaftsarchitekten zu erstellen.

6.4.

Soweit Waldflächen betroffen sind, ist eine Abstimmung mit dem Bayerischen Forstamt Passau vorzunehmen.

5.3.6 Neupflanzungen im Bereich der bestehenden Fichtenanpflanzung

Für den Bereich der bestehenden Fichtenanpflanzung im Südosten wird folgendes festgesetzt:

- a) Die Entfernung der Fichten erfolgt im unmittelbaren Bachbereich und auf grundwassernahen Standorten.
- b) Auf den Teilflächen ohne ständigen Grundwasseranschluß muß eine sukzessive Verjüngung des Fichtenbestandes (d.h. Schaffung kleiner Bestandslücken und Auspflanzung mit standortgerechten Laubbäumen) erfolgen.
- c) Die detaillierte Gestaltung und Vorgehensweise ist von dem einzuschaltendem Landschaftsarchitekten mit dem Bayerischen Forstamt Passau abzustimmen.

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. Wassersparamaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) 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-Bezirksstelle Hauzenberg zu verständigen.

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt zu klären.

Soweit Baumpflanzungen 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 Schutzmaßnahmen 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 entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

