

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1. WA : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 1.1.1. GRZ : max. zulässige Grundflächenzahl = 0,3
- 1.1.2. GFZ : max. zulässige Geschosflächenzahl = 0,6
- 1.1.3. Bauweise : Zulässig ist offene Bauweise Grenzgaragen sind zulässig
- 1.1.4. Vollgeschosse (ll) : Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
- 1.1.5. Wandhöhe : EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Fallinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe 4,50 m  
EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Fallinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe 6,60 m  
UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Fallinie des bestehenden Geländes. Max. zulässige Wandhöhe: Hangoberseite 4,50 m Hangunterseite 6,60 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, aufreistig gemessen.

**2 Gebäude**

**2.1 Wohngebäude**

- Dachform : Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen.
- Dachneigung : 22° - 33°
- Dachdeckung : Ziegel, naturrot
- Dachgauben : Bei EG + DG zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Dachneigung mit einer max. Vorderfläche von 1,50 m<sup>2</sup> und einer max. Breite von 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Organg und untereinander 2,00 m. unzulässig an der Hangunterseite : unzulässig an der Hangoberseite : zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 30° Dachneigung mit einer max. Vorderfläche von 1,80 m<sup>2</sup> und einer max. Breite von 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Organg und untereinander 2,00 m.

- Zwerggiebel : Zulässig nur an Seiten mit EG + DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge, Breite: max. 4,00 m, Vorsprung vor Hausmauer max. 1,25 m. Der First muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Ein Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.
- Gebäudeproportionen : Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite mindestens 1,2 : 1 verhält. Dabei muß der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- 2.2 Garagen und Nebengebäude**
- 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 profiliert und höhengleich auszuführen.
- Stellplätze vor den Garagen : Zwischen Caragator und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,00 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

**3 Einfriedungen**

**3.1 Einfriedungen**

- 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 / Pfeller : Zaunsockel und massive Zaunpfeller (außer Granitsteinen bis 20 x 20 cm) sind unzulässig.
- Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

**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. 1,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass keine Böschungen oder Berme entstehen.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabepänen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

**5 Grünflächen**

**5.1 Privatgärten**

- Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
- Je 200 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.

**5.2 Ortsrandeingerünung**

- In den planlich festgesetzten Bereichen ist eine Ortsrandeingerünungsbepflanzung herzustellen.
- Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher.
- Pflanzqualifikation : Hochstämme und Stammbüsche 3 x v., m.B., STU 14/16 bzw. 16/18. Sträucher 2 x v., 60 - 150 cm, je nach Art.
- Pflanzdichte : Bäume : in etwa nach planlich festgesetztem Standort. Sträucher : 1 Pflanze je 2 m<sup>2</sup> in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

**5.3 Baumfallbereich**

- Vom angrenzenden Mischwald ist ein Bebauungs-Mindestabstand von 15 m einzuhalten (im Plan dargestellt).
- Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baubesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen.

**5.4 Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke**

- Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelastungen sind von den Bauherren hinzunehmen.

**5.5 Kartierte Biotopfläche**

- Die kartierte Biotopfläche am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes darf in ihrem Pflanzbestand nur in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau bearbeitet werden.
- Die Auflagen und Festsetzungen dieser Behörde sind zwingend einzuhalten.
- Aufschüttungen, Rodungen und "Ausdünnungen" sowie Ergänzungspflanzungen sind generell unzulässig.
- Die untere Naturschutzbehörde kann auf Antrag nach Ortsbesichtigung und detaillierter Festlegung eine Ausnahme von dieser Vorschrift gewähren. Dies ist schriftlich zu fixieren.

**5.6 Verkehrsgrünflächen**

- Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen. Die Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

**6 Festsetzungen zur Grünordnung und Ökologie**

**6.1 Unbebaute Grundstücke**

- Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

**6.2 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 anzubäuen.

**6.3 Sicherstellung des Pflanzenraumes**

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

**6.4 Wege / Zufahrten / Stellplätze / Hauszugänge**

- Wege und Zufahrten sowie Stellplätze und Hauszugänge sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

**6.5 Sonnenenergienutzung**

- Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie vorgeschrieben. Dies kann sowohl durch aktive Sonnenenergienutzung mittels Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen als auch durch passive Sonnenenergienutzung mittels Wintergarten mit Pufferspeicher oder Ausrichtung der Hauptfensterung zur Sonne hin erfolgen.

**6.6 Erschließungsleitungen**

- Die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

**7 Entwässerung von Bauflächen und Schutz vor Oberflächenwasser**

- Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund von öffentlichen Straßen abgeleitet werden.
- Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.
- Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainierungen, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Rückstaumaßnahmen, etc.).

**8 Hinweise**

**8.1 Grundwasser**

- Es wird auf die Gefahr hingewiesen, dass mit den Bauwerken evtl. örtliche und teilweise wasserführende Grundwasserleiter angeschlossen 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.

**8.2 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, Spartasete für Toilettenpölkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

**8.3 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen**

- Zwischen der E.ON Bayern AG und dem Besitzer des Grundstücks der Flur Nr. 731/2 wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, wonach die über dieses Grundstück verlaufende Freispannungsleitung entfernt und unterirdisch verlegt wird.
- Diese Freileitung ist, nachdem derzeit noch vorhanden, im Bebauungsplan eingezeichnet.
- Falls Arbeiten im Freileitungsbereich vor der Entfernung dieser Freileitungsleitung ausgeführt werden, gilt folgendes:
- Bei allen Arbeiten im Bereich von Freileitungen ist vor Arbeitsbeginn die E.ON Bayern AG zu verständigen.
- Soweit Pflanzungen im Freileitungsbereich ausgeführt werden ist darauf zu achten, dass nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher gepflanzt werden dürfen.
- Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterselen von 20-kV-Freispannungsleitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten.
- Dieser Mindestabstand muss auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingen der Leiterselle durch Windlast gegeben sein.
- Die Bepflanzung muss von Zeit zu Zeit gekürzt werden.

**Allgemein gilt:**

- Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der E.ON Bayern AG 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 E.ON Bayern AG und der Stadt Hauzenberg geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Pflanzungen von Sträuern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist, wie vor, die Verständigung der E.ON Bayern AG erforderlich.

**8.4 Denkmalschutz**

- 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.

**8.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

- Soweit Grundstücksflächen im Bereich von bestehenden Bebauungen nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, so ist den Hinterliegern durch die anliegenden Grundstück ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einzuräumen.
- Dies betrifft die bereits bebauten Grundstücke Flur Nr. 731/3, 731/5 und 731.



**9 Planzeichen als Festsetzungen**

**9.1 Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**

- Baugrenze

**9.2 Verkehrsflächen**

- Planstraße A: Neue Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg / Bürgersteig
- Private Zufahrtsstraße

**9.3 Hauptversorgungsleitungen**

- Bisherige, entfallende 20 KV - Elektroleitung mit Schutzzone

**9.4 Grünflächen**

- Private Hausgärten
- Straßenbegleitende, öffentliche Verkehrsgrünflächen
- Neuzuschaffende, private Ortsrandeingerünung
- Kartierte, private Biotopfläche
- Bestehende, private Obstbaumwiese

**9.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- Neue Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, hier: Erhaltung der bestehenden Obstbaumwiese

**9.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Stellplätze
- Garagen mit eingezzeichnet Zufahrt
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**9.7 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**

- Gebäude mit eingezzeichnet, zwingend einzuhaltender Firstrichtung (Verhältnis Gebäudelänge zu Gebäudebreite mind. 1,2 : 1) Dabei muß der First in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante neue Grundstücksgrenzen
- Entfallende Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Flurstücksnummern

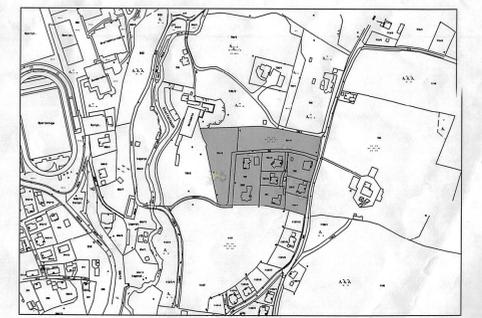
**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der ab 01.01.1990 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 5.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Edhäusl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.11.1997 ortsbüchlich durch Amtsblatt 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 2.11.1997 bis 2.11.1997 stattgefunden.
- 3. 1. Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.11.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 2.11.1997 bis 2.11.1997 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2.11.1997 ortsbüchlich durch Amtsblatt bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 2. Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.11.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 2.11.1997 bis 2.11.1997 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2.11.1997 ortsbüchlich durch Amtsblatt bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 3. Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.11.1997 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 2.11.1997 bis 2.11.1997 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2.11.1997 ortsbüchlich durch Amtsblatt bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 4. Satzung**  
Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 19.1.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayDO als Satzung beschlossen.
- 5. Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich am 19.1.2004 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Edhäusl" mit Begründung wird seit diesem Datum den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, 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. Unbeschadet 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 sie 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 Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN**

**EDHÄUSL**



STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

DATUM ENTWURF : 28.07.2003  
ÄNDERUNG :  
BÜRGERSTEIG AUF PARZELLE NR. 732/1 : 18.12.2004  
DATUM ENDAUSFERTIGUNG : 19.01.2004

entwurfsverfasser:  
architekturbüro feß + partner  
kuserstraße 29 - 84051 hauzenberg  
tel: 08586 / 2055-56 - fax 08586 / 2057

**PLANUNTERLAGEN**  
DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH EDHÄUSL PER E-MAIL VON DER STADT HAUZENBERG. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEBENET. HOHENSCHNITTLINIEN WURDEN AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT HAUZENBERG ÜBERNOMMEN UND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

Hauzenberg, den 19. Feb. 2004  
Stad Hauzenberg  
Bürgermeister