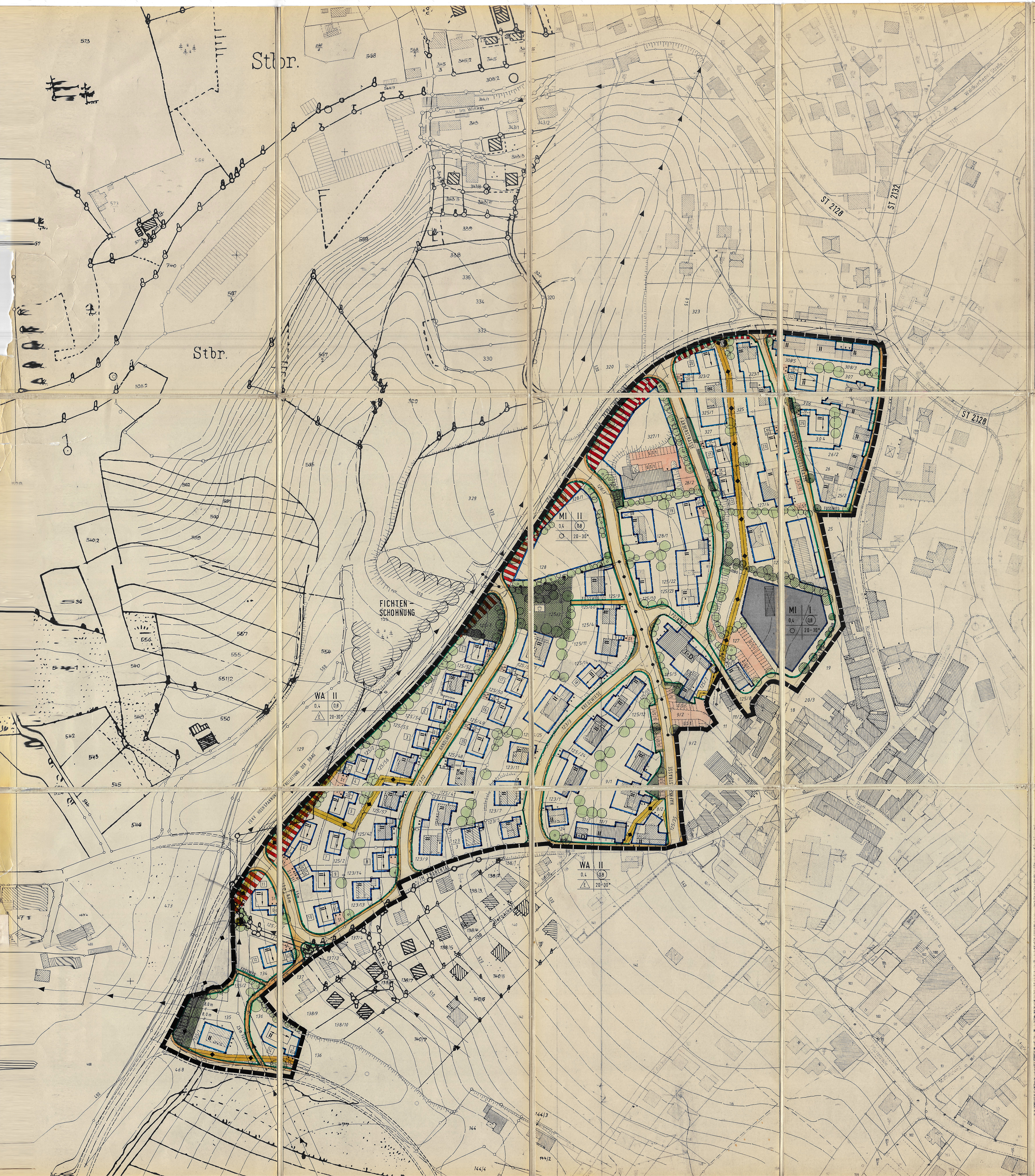


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. **BAUWEISE:**

0.1.1. offen

0.2. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:**

0.2.1. Bei Einzelhausgrundstücken = 600 qm

0.3. **GESTALTUNG DES GELÄNDES:**

0.3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4. **EINFRIEDUNGEN:**

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- und Hanichelzaun.
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaun-Pfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.
Stützmauer in Wasch- oder Sichtbeton, steinmetzmäßig bearbeitet.

Höhe des Zaunes: Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes max. 1m über Straßen- bzw. Bürgersteigoberkante; im übrigen gem. BayBO bis 1,50 m, Hecken ausnahmsweise bis max. 2m Höhe.

Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

Höhe der Stützmauer: soweit im Zuge der Straßenbaumaßnahmen erforderlich

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchst. 0,15 m

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.5. **GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:**

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Wandhöhe: einfahrtseitig nicht über 2,75 m
Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0.5.3. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.4. Der Einbau von Garagen in Gebäude ist nur zulässig, wenn keine tieferen Einschnitte als 1,5 m entstehen.

0.6. **FIRSTRICHTUNG:**

0.6.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981!

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG:**

1.1. **WOHNBAUFLÄCHEN:**

1.1.1.	**WA**	Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

1.2. **GEMISCHTE BAUFLÄCHEN:**

1.2.1.	**MI**	Mischgebiete § 6 BauNVO

2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:**

2.1. **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:**
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl

2.1.1.	II	als Höchstgrenze a) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß b) sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus) bei WA GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.1.2.	**II**	als Höchstgrenze a) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß b) sichtbares Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanghaus) bei MI GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.1.3.	**I**	als Höchstgrenze Erdgeschoß bei MI GRZ = 0,4 GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
2.1.4.	I+D	Bestehende Gebäude (mit entsprechender Geschoßzahl I+D) zulässig zum Ausbau für II als Höchstgrenze. (Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und die Grundflächenzahlen sowie Geschoßflächenzahlen nach § 17 BauNVO sind zu beachten).

3. **BAUWEISE, BAUGRENZEN:**

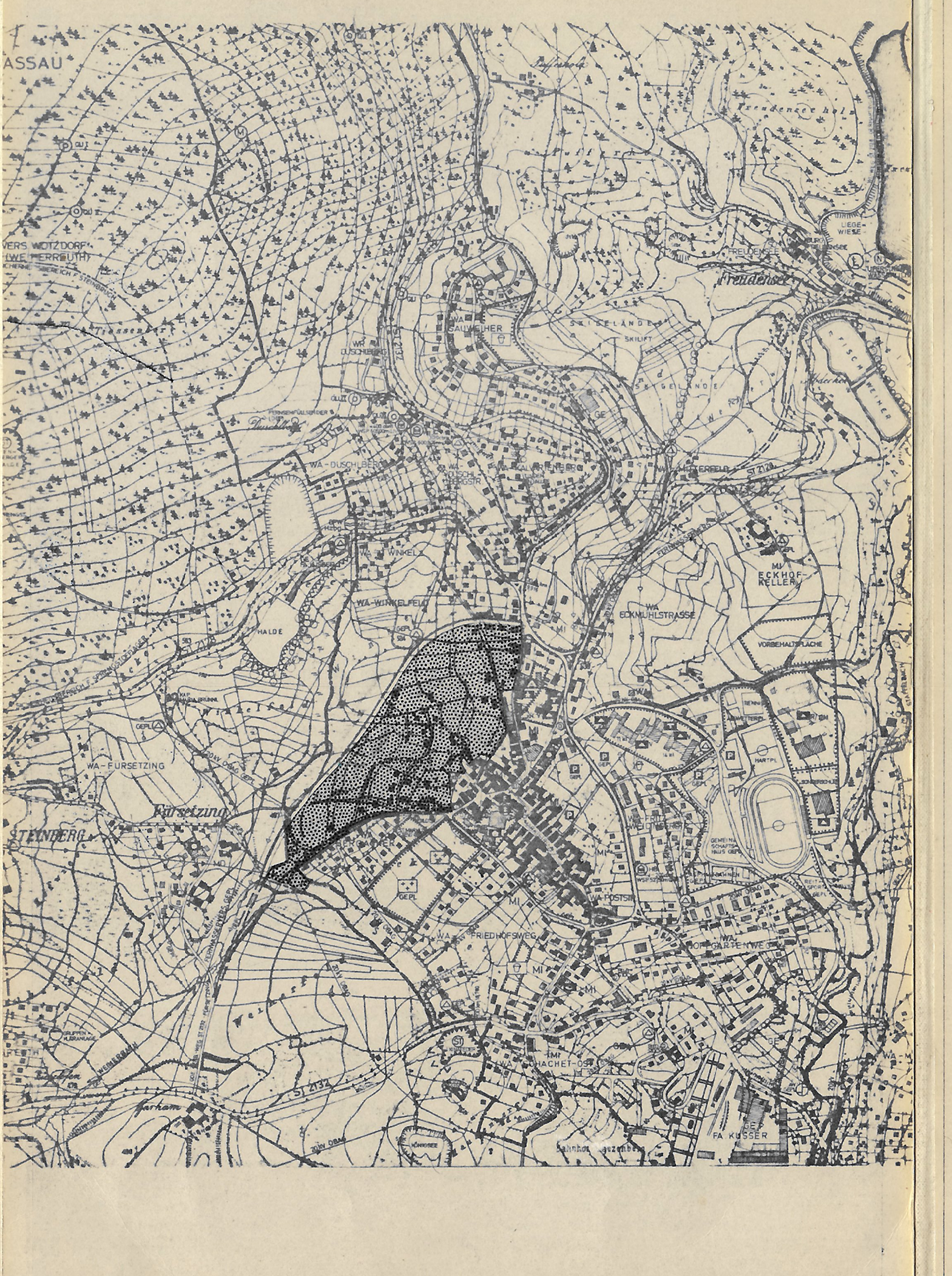
3.1.	E	nur Einzelhäuser zulässig
3.2.	o	offen
3.3.		Baugrenze

5. **FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:**

5.1.		örtliche Hauptverkehrsstraßen
5.2.		Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. **VERKEHRSFLÄCHEN:**

6.1.		Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
6.2.		Gehweg
6.3.		Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. = 1 : 10 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. **GEBÄUDE:**

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.

Dachform: Satteldach 20 - 30°

Dachdeckung: Dachziegel, Betondachpfannen (ziegelfarben)

Dachgaupen: bei II unzulässig,
bei I und U+I zulässig, als stehende Giebelgaupen oder abgeschleppte Gaupen, wenn die Dachneigung mind. 28° beträgt. Die Vorderfläche jeder Gaupe darf 1,5 m² nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in die Dachflächen. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2 m betragen.

Kniestock: bei II und U+I unzulässig
nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m bis OK-Pfette

bei I zulässig bis max. 1,00 m bis OK-Pfette bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke zulässig, z.B. wenn sich diese durch Abschleppung des Daches über seitliche Anbauten ergeben.

Sockelhöhe: max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 0,50 m Höhe über Geländeoberfläche. (Dieser soll farblich nicht abgesetzt werden, soweit es sich nicht um einen Sockel aus heimischen Naturstein handelt.)

Ortgang: Überstand mindestnes 0,20 m, nicht über 1,00 m,
bei Balkon nicht über 1,50 m

Traufe: Überstand mind. 0,20 m, nicht über 1,00 m,

Wandhöhe: bei II ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,0 m
bei U+I ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,5 m, teilseits max. 6,0 m
bei I ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,25 m

0.7.2. Haustyp nach Geländeneigung
Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden (U+I).

0.7.3. Fassaden:
Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk, weiß oder pastellfarben, Bruchstein oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig.

0.7.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.7.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.7.6. Schallschutz im Städtebau nach Vornorm DIN 18005:

Bei den geplanten Wohngebäuden mit freier Sicht auf die Umgebung West sind daher Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 (30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 - "Schalldämmung von Fenstern" erforderlich.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

7. **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:**

7.1.		Umformerstation

8. **FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN:**

8.1.		Hochspannungsleitung mit Nennspannung Schutzzone
8.2.		Hochspannungsmast

9. **GRÜNFLÄCHEN:**

9.1.		öffentlicher Spielplatz
9.2.		öffentliche Grünflächen
9.3.		Verkehrsgrünfläche

13. **PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:**

13.1.		neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
13.2.		Pflanzgebot für Einzelbäume (veränderbar)
13.3.		zu pflanzender Einzelbaum
13.4.		vorhandener und zu erhaltener Einzelbaum
13.5.		vorhandener und zu erhaltener Busch und Baumbestand

15. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN:**

15.1.	St	Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
15.2.	Ga	Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3.		mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
15.4.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Angrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
15.5.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Aufstellungsbeschluß:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.3.84 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 2.5.84 ortsüblich bekanntgemacht.

Hauzenberg, den 22.10.84
Greilmeier
Bürgermeister

2. Bürgerbeteiligung:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 2a Abs. 2 BBauG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.3.84 hat in der Zeit vom 2.5.84 bis 21.5.84 stattgefunden.

Hauzenberg, den 22.10.84
Greilmeier
Bürgermeister

3. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 7.6.84 wurde mit Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 10.7.84 bis 13.8.84 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 2.7.84 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Hauzenberg, den 22.10.84
Greilmeier
Bürgermeister

4. Satzung:

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 27.8.84 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 91 der Bayer. BO in der Fassung vom 7.6.84 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 22.10.84
Greilmeier
Bürgermeister

5. Genehmigung:

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 9.4.85 Nr. S.a-36 277 gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Passau, den 09. APR. 1985

6. Inkrafttreten:

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 2.5.85 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44c sowie § 155a BBauG ist hingewiesen worden.

Hauzenberg, den 14.5.85
Greilmeier
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8. **BEPFLANZUNG:**

0.8.1. **Private Grünflächen**

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschl. Obstbäumen erfolgen. Je 500 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen.
Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird auf die Verwendung der Ziffer 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

0.8.2. **Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:**

Großbäume: Stammbüsche 3 - 4 x verpflanzt Ballenware, STU 20/25, Höhe 400 - 500

Kleinbäume: (Wuchshöhe bis 15 m) Stammbüsche, 3 - 4 x verpflanzt STU 16/18, Höhe 350 - 400, Koniferen 250 - 300

Sträucher: 2 x verpflanzt, mit Ballen 125 - 150

geschnittene Hecken 2 - 3 Stück je m, 2 x verpflanzt, 125 - 150, Koniferen 100 - 125 mit Ballen

0.8.3. Für die Einzelbäume und die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:

Bäume: Obstbäume, Buche, Eiche, Ahorn, Linde, Pappel, Ulme, Birke, Lerche

Nadelbäume: Nadelbäume sind nur im untergeordneten Maße zulässig. Zugelassen sind heimische Nadelgehölze, wie Tanne, Kiefer, Fichte

Gehölze: Holunder, Hasel, Liguster, Hecken-, Kornel- und Traubenkirsche, Vogelbeere, Feldahorn, Schneeball, Wildrosen

0.8.4. **Negativliste für den Kinderspielplatz**
nicht zulässig: Heckenkirsche, Liguster, Pfaffenhütchen, Eibe Lebensbaum
Weitere Pflanzarten sind aus MABl. Nr. 21/1976 zu entnehmen.

0.8.5. Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes sollten folgende Gehölzarten nicht verwendet werden:

Blaufichte, Trauerweide, Trauerbirke, Hängebirke, Blutbuche, Weissdorn, Berberitze, Lebensbaum, Scheinzypresse

0.8.6. Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.

0.8.7. **Sicherstellung des Pflanzraumes**
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rosen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

0.8.8. Schutz des Mutterbodens § 31 BBauG
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Mutterboden im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

0.8.9. Die unter 0.8.3. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. **KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:**

16.1.		Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
16.2.		hochspannungserdkabel
16.3.		Hauptabwasserleitung
16.4.		Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
16.5.	5.5 m	Maßzahl
16.6.	25	Grundstücksnumerierung
16.7.	▸	Garagenzufahrt
16.8.	▹	Hauseingang
16.9.	1 2 / 3 4 / 5 6	Nutzungsschablone Feld 1 = Baugebiet Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Geschoßflächenzahl Feld 5 = Bauweise Feld 6 = Dachneigung

17. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:**

17.1. **GRENZPUNKTE UND GRENZEN:**

17.1.1.		Grenzstein
17.1.2.		Flurstücksgrenze, Uferlinie
17.1.3.		Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)

18. **BAUWERKE:**

18.1.		Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
18.2.		Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
18.3.		Böschung

19. **WEGE:**

19.1.		abgemarkter Weg

20. **VERSCHIEDENES:**

20.1.	10 m 2 m 1 m	Höhenlinien
20.2.	328/1	Flurstücksnummern

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000
ÜBERSICHTSLAGEPLAN
1 : 5000

Planunterlagen:
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahre 1983. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpolliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Photogrammetrische bzw. tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt.

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 31. 5. 1983 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

Untergrund: Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen: Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht: Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

GEZ.:	21. 7. 1983	Ze.
GEPR.:		
GEÄND. AM	ANLASS	VON
4. 6. 1984	STADT	Ze.

ZEICHNUNGS-NR.
B 73 - 1199 - 9

BEBAUUNGSPLAN

GARTENWEG

STADT: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

PRÄAMBEL

Die Stadt Hauzenberg

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl.S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan "Gartenweg" in der Fassung vom 7.6.84 ist beschlossen.

§ 2

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landratsamt Passau und deren Bekanntmachung und Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

LANDSHUT, DEN 21. JULI 1983

FERTIGUNG FÜR LANDRATSAMT

K R I T S C H E L
Architektur- und Ingenieurbüro
- Städtebauliche Planungen -
- Erschließungsplanungen -
Gabelsbergerstrasse 16
8300 L A N D S H U T
Telefon 0871 - 61091