

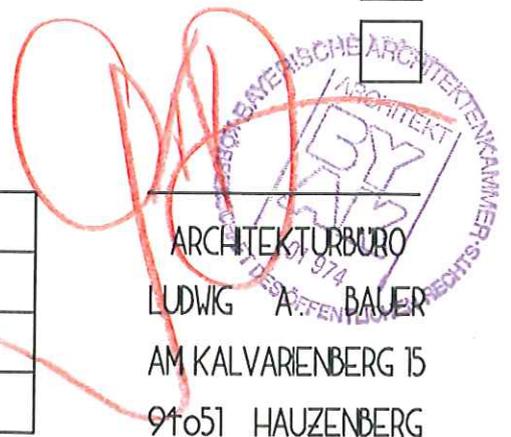
BEBAUUNGSPLAN "WA JAHRDORF - BREITÄCKER - ERWEITERUNG IV"

ENDAUSSFERTIGUNG

STADT HAUZENBERG
LKR. PASSAU
REG.-BZ. NIEDERBAYERN

- | | | | |
|--------------------------|------------------------|------------------|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | VERFAHRENSAUSFERTIGUNG | ENDAUSSFERTIGUNG | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | BÜRGERBETEILIGUNG | | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> | ANHÖRUNG T O B | | <input type="checkbox"/> |

PLANERSTELLUNG	E. H.	20.06.2005
1. ÄNDERUNG	E. H.	12.08.2005
2. ÄNDERUNG	E. H.	09.09.2005
3. ÄNDERUNG		


 ARCHITEKTURBÜRO
 LUDWIG A. BAUER
 AM KALVARIENBERG 15
 94051 HAUZENBERG

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" stützen sich auf die §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 30 BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), die Baunutzungsverordnung §§ 1 und 11-23 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993, sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 30.05.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde im Juni 2005 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2. vorgezogene Bürger- und Fachstellenbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" hat in der Zeit vom 01.07. bis 15.07.2005 für die vorgezogene Fachstellenbeteiligung und vom 06.06. bis 24.06.2005 für die vorgezogene Bürgerbeteiligung stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" in der Fassung vom 09.09.2005 mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 öffentlich ausgelegt. Die Fachstellenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 2 BauGB für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" hat in der Zeit vom 04.10.2005 bis 07.11.2005 stattgefunden. Dies wurde am 01.10.2005 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

4. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 21.11.2005 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BauBO als Satzung beschlossen.

5. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 21.11.2005 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 01.12.2005 durch das Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu Jedemanss Einsicht bereit gehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" in Kraft. Über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb von zwei Jahren seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "WA Jahrdorf-Breitäcker-Erweiterung IV" gegenüber der Stadt Hauzenberg geltend gemacht ist (§ 214 und § 215 BauGB).

Hauzenberg, den 24. NOV. 2005


.....
1. Bürgermeister

Ludwig A. Bauer
Dipl.-Ing. Architekt
Dipl. Wirtschafts-Ing.
Am Kalvarienberg 15
94051 Hauzenberg
Tel.: 08586/2051+2052
Fax: 08586/5772

e-mail: architekturbaerobauer@gmx.de

Stadt



Hauzenberg

BEBAUUNGSPLAN

MIT

UMWELTBERICHT
SOWIE MIT INTEGRIERTEM

Grünordnungsplan

„WA – JAHRDORF BREITÄCKER - ERWEITERUNG IV“

STADT:

HAUZENBERG

LANDKREIS:

PASSAU

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

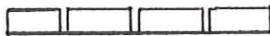
Hauzenberg, den 24. NOV. 2005

.....
1. Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze des best. Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



zwingend einzuhaltende Firstrichtung



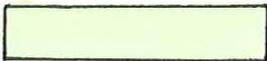
Flächen für Garagen und Nebenanlagen



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



private Grünflächen



zwingend zu pflanzende Laubbäume



Kleingewächse aus Hecken, Sträuchern und Büschen

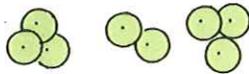
PLANZEICHEN ALS HINWEISE



Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Anpflanzungen von Bäumen
Streuobstwiese

61

Flurnummer

① - ⑫

Parzellennummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,30

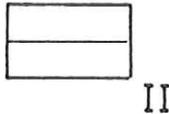
GRZ (Grundflächenzahl)

0,60

GFZ (Geschossflächenzahl)

2.1 Zahl der Vollgeschosse sowie Gebäudeform

2.1.1



- 2 Vollgeschosse zulässig
- Ausbau des Untergeschosses nur talseits möglich, soweit die Anforderungen gem. Art. 47 BayBO erfüllt werden.
- Dachgeschossausbau zulässig. (kein Vollgeschoss)
- Satteldach

**Für alle Häuser gilt:
Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.**

**Für alle Grundstücke gilt:
Pro Wohnung sind 1,5 Stellplätze erforderlich.**

2.2 O Offene Bauweise

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Die Firstrichtung muß parallel zur Längsrichtung des Gebäudes laufen. Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes muß mindestens 1,25 : 1,0 betragen.

3.2 Gestaltung des Geländes:

3.2.1 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,60 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der Oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

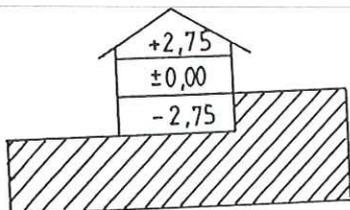
3.3.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

a) Typ A:

Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	18° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	nur Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot kein Blechdach
Kniestock:	Talseits: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette; Bergseits: Zulässig bis 0,75 m, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette.
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m ² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.



Zwerchgiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: bergseits max. 3,70 m talseits max. 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

b) Typ B:

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	18° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	nur Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine, naturrot, kein Blechdach
Kniestock:	Zulässig bis 0,50 m, gemessen ab OK. Rohdecke bis OK. Pfette;
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Mindestdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m ² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,50 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.



Zwerchgiebel:	nur zulässig, wenn dieser bis OK. Gelände geführt wird. max. Breite: 1/3 der Gebäudelänge Lage: mind. 3,0 m von Gebäudeecke entfernt Höhe: OK. First mind. 0,75 m unter OK. First des Hauptgebäudes Dachneigung: wie Hauptdach Dachdeckung: wie Hauptdach
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4 Gestaltung der Nebengebäude (Garagen)

3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes und an das Gelände anpassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind diese so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt.
Vor jeder Garage ist je ein PKW-Stellplatz von 5,00 m Tiefe (von Fahrbahnrand bis Garagenvorderkante) einzuhalten.

3.4.2 Wandhöhe
freistehender Garagen: Ab natürlicher Geländeoberfläche

bergseits	max. 2,75 m
talseits	max. 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.5 Sockel allgemein

Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Hanglage waagrechter umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden).

3.6 Fassaden

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk oder Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Fensterteilungen als **stehendes** Rechteck.

Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen zulässig.

4. Aussenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

4.1 Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen.

4.2 Höhe der Einfriedungen:

Die Höhe der Einfriedungen sind straßenseitig max. 0,75 m über Straßenoberkante möglich; Hecken als Einfriedungen sind ausnahmsweise bis max. 1,00 m Höhe möglich.

4.3 Zaunart:

An der Straßenseite Holzlattenzaun, Hanichelzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung möglich. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Zulässig sind auch Zäune mit senkrechten Stäben aus Metall.

4.4 Stellplätze und Zufahrten:

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

5. Elektrische - Leitungen

Für die elektrischen Erdleitungen ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen für die Leitungen im Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche vorzusehen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom e.ON-Regionalzentrum Regen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen - dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern - ist dem e.ON-Regionalzentrum rechtzeitig zu melden.

6. Ökologische Massnahmen

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden vom Architekten folgende Maßnahmen empfohlen:

6.1 Das anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und WC-Spülung zu verwenden.

6.2 Das übrige Regenwasser muß der städtischen Regenwasserleitung zugeführt werden.

- 6.3 Sämtliche Haupt- Erschließungsstraßen sind bereits Bestand; lediglich die kleine Verbindungsstraße muss noch errichtet werden.
- 6.4 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (Schotterrasen, Rasengittersteine oder parallele Fahrspuren).
- 6.5 Der Architekt empfiehlt den Einsatz von thermischen Solaranlagen bzw. Photovoltaikanlagen. Werden solche Anlagen nicht sofort installiert, sollen entsprechende Anschlußleitungen hierfür vorgesehen werden.

7. Grünordnung

7.1 Begrünung von Strassen:

Pflanzgebot (§ 9 Absatz 1 Ziffer 25a BauGB)

Für das Pflanzen von Bäumen wird festgesetzt:
Entlang der Straßen sind Hochstämme nach Bebauungsplan zwingend zu pflanzen.
(Ein Hausbaum für jede Parzelle an der Straße).

Berg-Ahorn

Acer pseudoplatanus

1. Wuchsordnung 4 x verpflanzt, 18 – 20 cm Stammumfang, Hochstämme

Baumpflanzungen müssen einen Anstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

7.2 Begrünung der privaten Grundstücke:

15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen wie unten aufgeführt zu bepflanzen.

Die restlichen, nicht bebauten Gartenflächen / Zufahrtsflächen sind als Grünflächen anzulegen.

a) Bäume

In jeder Grundstücksparzelle sind **mindestens 2 Hochstämme** zu pflanzen.

Davon mindestens 1 Hochstamm 1. Wuchsordnung und 1 Hochstamm

2. Wuchsordnung.

Bäume 1. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 4 x verpflanzt, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 20 bis 25 cm)

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

Bäume 2. Wuchsordnung:

(Hochstämme, 3 x verpflanzt, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 18 bis 20 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Weiss-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Obstbäume:

(2. Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, Hochstämme, Mindestpflanzgrösse: Stammumfang 18 bis 20 cm): bevorzugt regionale Sorten.

Fremdländische, nicht standortgerechte und landschaftsfremde Bäume sind **nicht zulässig**.

b) Sträucher:

In jeder Grundstückspartzele sind **mindestens 10 heimische Sträucher** zu pflanzen.

Planzqualität: Mindestpflanzgrösse: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Pflanzabstand variierend von 1,20 m x 1,20 m bis 2,00 m x 2,00 m

Heimische Sträucher, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weissdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Spindelstrauch	Euonymus
Liguster	Ligustrum
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Weide	Salix alba

Fremdländische, nicht standortgerechte und landschaftsfremde Sträucher sind **nicht zulässig**.

8. Bodenfunde

- 1) Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem und geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 DSchG: „Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

9. Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung des Wohngebietes, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern zu dulden.

10. Strassenbau

Alle Strassen bestehen bereits.

11. Schallschutz-Maßnahmen

Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder von ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass diese ein resultierendes Schalldämm-Maße R'_{wres} von 30 dB nicht unterschreiten.

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweis – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) zu beachten.