



BEBAUUNGSPLANERWEITERUNG RÖHRENDOBL M 1:1000

- PLANZEICHEN**  
- PflanzVO 90 -
- PLANLICHE FESTSETZUNGEN**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Erdgeschoß und Obergeschoß als Höchstgrenze
  - Grundflächenzahl = 0,4
  - Geschoßflächenzahl = 0,8
  - offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Satteldach DN 25-33°
  - Baugrenze
  - Zwingend vorgeschriebene Firstrichtung
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Gehweg
  - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentlicher Feldweg
  - Fußgängerweg
  - Zufahrt
  - Sichtdreieck mit Maßzahl (z.B. 70 Meter)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ALLGEMEINE GESTALTUNG**

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein ortstypisches Erscheinungsbild ergeben, sich dem vorhandenen Ortscharakter der Nachbarsiedlung anpassen und sich in das Landschaftsbild einfügen. Das Verhältnis von Länge zu Breite der Gebäude sollte 1,25 : 1 nicht unterschreiten.

**2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE + ANZAHL DER WOHNHEITEN**

Einzelhausgrundstück: 700 m<sup>2</sup>  
 Doppelhausgrundstück: 420 m<sup>2</sup>  
 Einzelhaus: Es sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Einzelhaus) zulässig.  
 Doppelhaushälfte: Es ist maximal eine Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.

**3. GESTALTUNG DES GELÄNDES**

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländeverlaufs und der Oberkante Straße darzustellen und müssen genehmigt werden. Im Bauantrag sind das bestehende und das geplante Gelände mit Höhenkoten - bezogen auf das Planstraßen-niveau - darzustellen. Stützmauern - sofern erforderlich - sind als Naturstein trockenmauern auszuführen und zu begrünen. Treppen im Hang sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

**4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

**Haustypen**  
abhängig von Geländeneigung

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Gebäudetiefe:  
 Typ A Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände:  
 Typ B Erdgeschoß und ein Untergeschoß mit versetzten Ebenen  
 Typ C Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß bzw. nur Erdgeschoß  
 Typ D 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß mit 0,50 m Kniestock (kein Vollgeschoß)

**Typ A Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß**



Dachform: Satteldach 25° - 33°  
 Dachdeckung: Pfannen rot  
 Kniestock: Zulässig bis 0,50 m, gemessen ab Rohdecke bis Oberkante Pfette  
 Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung, es dürfen maximal 2 Stück pro Dachfläche errichtet werden. Ansichtsfäche max. 1,50 m pro Gaube. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß dabei mindestens 2,00 m betragen.

Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO:  
 Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergwärts max. 3,50 m, talwärts max. 6,50 m

**Typ B Erdgeschoß + Untergeschoß**  
 = Hangbauweise als halbgeschossig veretzte Bauweise mit Untergeschoß, Erdgeschoß und bergwärts ausgebautem Dachgeschoß



Dachform: Satteldach 25° - 33°  
 Dachdeckung: Pfannen rot  
 Kniestock: Zulässig bis 0,50 m, gemessen ab Rohdecke bis Oberkante Pfette  
 Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung, es dürfen maximal 2 Stück pro Dachfläche errichtet werden. Ansichtsfäche max. 1,50 m pro Gaube. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß dabei mind. 2,00 m betragen.

Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO:  
 Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergwärts max. 4,00 m, talwärts max. 6,50 m

**Typ C Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß**



Dachform: Satteldach 25° - 33°  
 Dachdeckung: Pfannen rot  
 Kniestock: Zulässig bis 1,00 m, gemessen ab Rohdecke bis Oberkante Pfette  
 Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung, es dürfen maximal 2 Stück pro Dachfläche errichtet werden. Ansichtsfäche max. 1,50 m pro Gaube. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß dabei mind. 2,00 m betragen.

Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO:  
 Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergwärts max. 4,00 m, talwärts max. 4,50 m

**Typ D 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoß mit 50 cm Kniestock (kein Vollgeschoß)**



Dachform: Satteldach 25° - 33°  
 Dachdeckung: Pfannen rot  
 Kniestock: Zulässig bis 0,50 m, gemessen ab Rohdecke bis Oberkante Pfette  
 Dachgauben: zulässig ab 30° Dachneigung, es dürfen maximal 2 Stück pro Dachfläche errichtet werden. Ansichtsfäche max. 1,50 m pro Gaube. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß dabei mind. 2,00 m betragen.

Wandhöhe gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO:  
 Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergwärts max. 6,50 m, talwärts max. 7,00 m

Als seitliche Wandhöhe gilt das Maß von der natürl. oder festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Dachhaut.  
 Die Oberkante des Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,25 m über dem natürl. oder festgelegten Gelände liegen. Bei nicht ebenem Gelände ist diese Höhe talseitig zu messen.

**Negative Dacheinschnitte**

Negative Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

**Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,50 m betragen (außer an Grundstücksgrenzen). Sie sind im Genehmigungsplan darzustellen. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe.

**Fassaden**

Fassadenverkleidungen sind in Holz oder in Kombination von Holz mit Putzflächen auszuführen. Der Außenputz der Gebäude ist in einer fächigen, ortstüblichen Art auszuführen.

**Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**

Garagen dürfen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis 1,50 m an die Nachbargrenze gebaut werden. Für Wohngebäude gelten die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO. Garagen können grundsätzlich auch als überdachte offene Stellplätze ausgeführt werden. Die Dachneigung der Garagen (Carports) muß sich an die Neigung des Hauptgebäudes anpassen. Werden Garagen (Carports) an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu planen bzw. auszuführen, daß ein einheitliches Gestaltungsbild zustande kommt. Carports sind in Ausnahmefällen mit Putzflächen möglich, sie müssen aber dann vom Bauausschuß genehmigt werden. Bei Putzflächen ist auch Blech-eindeckung möglich. Vor der Garage ist je ein PKW-Stellplatz von 5,00 m Tiefe freizuhalten, falls nicht im Bebauungsplan aus Platzgestaltungsgründen anders vermerkt ist.

Wandhöhe der Garagen: ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 3,00 m.

**5. GESTALTUNG DER AUSSENANLAGEN (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)**

Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen. Zäune sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Die Zäune sind als Holzlatenzäune, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung oder verputztes Mauerwerk herzustellen. Tore in den Einfriedungen sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Tore, die als Zufahrt dienen, sind von der Straßenbegrenzung mind. 5,00 m zurückzusetzen. Sie dürfen nicht in den Straßenraum aufliegen. Innerhalb der Sichtdreiecke sind sichbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,80 m unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Astansatz über 2,80 m Höhe sind zugelassen, sofern sie die Verkehrsübersicht nicht behindern. Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasserdrurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasensteinen oder als wassergebundene Decke zu erfolgen. Bei Garagenzufahrten wird empfohlen, lediglich 2 befestigte Fahrspuren auszubilden, die Restfläche soll begrünt werden.

**6. OBAG-LEITUNGEN**

Für die OBAG ist ein 1,00 m breiter Grünstreifen für die Leitungen vorzusehen. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft für Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte erteilt die OBAG-Bezirksstelle Hauzenberg.

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 der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig mitzuteilen.

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

**7. ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN**

Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind in Zäune zu integrieren und einzugrünen.

**8. GRÜNORDNUNG**

Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden. Je Baugrundstück sind mind. 2 hochwertige Laubbäume in Straßennähe zu pflanzen und zu erhalten. An der Westgrenze des Baugebietes sind Hecken und Bäume zu pflanzen, um einen möglichst geschlossenen Grüngürtel als Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

**Für Neupflanzungen wird folgende Pflanzliste empfohlen:**

Laubbäume: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 16 - 18 cm  
 z.B. Spitzahorn, Bergahorn, Sanddorn, Winterlinde, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche, Birne, Silberweide, Rotbuche, Hainbuche

Nadelbäume sind nicht erlaubt

Sträucher: Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60 - 100  
 z.B. Holunder, Haselnuß, Hecken-, Trauben-, Kornelkirsche, Vogelbeere, Wildrose, Wilder Flieder, Liguster, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hartriegel

**TEXTLICHE HINWEISE**

Es wird empfohlen, anfallendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwenden.

Umweltfreundliche Heizungsanlagen (z.B. Brauchwassererwärmung durch Sonnenkollektoren, Brennwerttechnik, Wärmepumpen) sollten gewählt werden. Es wird empfohlen, Fassaden mit Spallerobst einzugrünen bzw. teilweise anzulassen.

Müllsammelbehälter sind möglichst straßenam entweder im Einfriedungsbereich benutzeran oder in baulichen Anlagen unauffälliger Art unterzustellen. Freistehende Behälter sind auf drei Seiten einzupflanzen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10 und 30 BauGB vom 03.09.1997 (BGBl. I S.2141), geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093), Einigungsvertrag vom 14.07.1992 (BGBl. I S.1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspraxis vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50), die Bauabstandsverordnung §§ 1,4,11 - 23 vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58).

**1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.1999 ortstüblich bekannt gemacht.

**2. Bürgerbeteiligung:**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 19.08.1999 bis 09.09.1999 stattgefunden.

**3. Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.07.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.1+2 BauGB in der Zeit vom 28.10.1999 bis 29.11.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 20.10.1999 ortstüblich 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 09.05.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

**5. Inkrafttreten:**

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2000 wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortstüblich am 17.05.2000 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu 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. Über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeschädlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Hauzenberg geltend gemacht ist. (§ 214 und § 215 BauGB).

Hauzenberg, den 19. Mai 2000

Stadt Hauzenberg  
 Zechm ann, 1. Bürgermeister

**STADT HAUZENBERG**

**BEBAUUNGSPLAN RÖHRENDOBL II  
 GEMARKUNG GERMANNSDORF  
 STADT HAUZENBERG  
 LANDKREIS PASSAU**

PLANVERFASSER:  
**ARMIN RIEDL - ARCHITEKT**  
 TEISENBERGSTR. 22 - 83416 SURHEIM  
 TEL: 08654 / 66557 FAX: 494408

ZEICHNUNG:  
 18.05.2000  
 MASSTAB:  
**1: 1000**  
 ZEICHNUNGSNR.:  
 9914/502