

Lageplan M 1:1000



Planliche Festsetzungen:

1.0 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im nord-östlichen Bereich, wird der Gebietscharakter hier von MD auf WA geändert.

--- Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5

--- Geltungsbereich Bebauungsplan "Röhrendobl"

2.0 Art der baulichen Nutzung

II Anzahl Vollgeschosse als Höchstgrenze + ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

34 Parzellennummer

WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

Garage mit Einfahrt

Planungsvorschlag Wohnhaus, Firstrichtung ist einzuhalten

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

— Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

5.0 Grünflächen

Private Grünfläche

Neu zu pflanzende Bäume, Arten aus Pflanzliste

6.0 Sonstige Planzeichen

Bestandsgebäude

Grundstücksgrenzen mit Grenzsteine

1649/2 Flurnummern

Textliche Festsetzungen:

Folgende textliche Festsetzungen werden für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 5 teilweise geändert oder ergänzt. Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 5 nicht veränderten oder unten aufgelisteten textliche Festsetzungen behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Röhrendobl" Ihre Gültigkeit.

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4.1 Haustyp

Geänderte Festsetzungen Haustypen A bis D:
Dachform: Satteldach 22° - 33° (vorher 25° - 33°)
Dachdeckung: Pfannen rot oder Grautöne (vorher nur rot)
Dachgaupen: Ansichtsfläche max. 3,5 m² (vorher 1,2 m²)

0.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Wird vollständig ersetzt durch:
Typ A: Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. eine Höhe von 1,20 m bezogen auf das Urgelände betragen, (vorher 0,50 m)
Typ B-D: Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. eine Höhe von 1,20 m bezogen auf das Urgelände betragen, (vorher 0,50 m)
Allgemein: Stützwände sind mit einer Höhe bis max. 1,00 m bezogen auf das Urgelände oder das geplante Gelände zulässig und müssen eingegrünt werden.

0.5 Gestaltung der Garagen bzw. Carport und Nebengebäude

0.5.1 Wird vollständig ersetzt durch:
Garagen und Nebengebäude können als Satteldach oder Flachdach ausgeführt werden. Bei Flachdach kann das Dach begrünt, bekieset oder begehbar ausgeführt werden. Wird das Flachdach begehbar ausgeführt, dann sind die Abstandsflächen von jeweils mind. 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Werden Garagen an die gleiche Grenze zwischen 2 Nachbarn gebaut so sind diese von der Grenze entweder mind. 1,00 m abzurücken oder direkt an der Grenze in Länge, Höhe und Dachform profiligleich zusammenzubauen. Vor der Garage ist je ein Pkw-Stellplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten. Bei Grenzgaragen und grenznahen Garagen muss Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBo eingehalten werden.

0.5.2 Geänderte Festsetzungen:

Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 3,20 m gemessen bis Schnittpunkt Dachhaut bzw. bis Oberkante Attika (vorher 2,80 m)
Firshöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,50 m (vorher 4,00 m)

0.9 Grünflächen

0.9.3 Wird ergänzt:
Schottergärten sind unzulässig.

Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat der Stadt Hauzenberg hat in der Sitzung vom 04.10.2022 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.
- Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a, § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.06.2023 in der Zeit vom 14.06.2023 bis 19.07.2023 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 06.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.06.2023 bis 07.08.2023 beteiligt.
- Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a, § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2024 erfolgte in der Zeit vom 07.02.2024 bis 11.03.2024.
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 16.01.2024 hat in der Zeit vom 07.02.2024 bis 11.03.2024 stattgefunden.
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 22.04.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.02.2024 als Satzung beschlossen.

Gudrun Donaubaier
Ausgefertigt
Stadt Hauzenberg, den 03. MAI 2024
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gudrun Donaubaier
Stadt Hauzenberg, den 10. MAI 2024
Gudrun Donaubaier, 1. Bürgermeisterin



BEBAUUNGSPLAN "RÖHRENDOBL" DECKBLATT NR. 5

Stadt Hauzenberg
Landkreis Passau
Regierungsbezirk
Niederbayern



ENDAUSFERTIGUNG

Aufsteller: Stadt Hauzenberg
Marktplatz 10
94051 Hauzenberg



Entwurfsverfasser: **b** Böhmisches
Regierungsamt
Dominik Böhmisches
Am Rathaus 2
94051 Hauzenberg
Tel. +49 15204930829
Mail: info@bauplanung-boehmisches.de

Prüfer
Unterschrift

Planerstellung:	06.06.2023
1. Änderung:	16.01.2024
2. Änderung:	05.02.2024
Endausfertigung:	29.04.2024