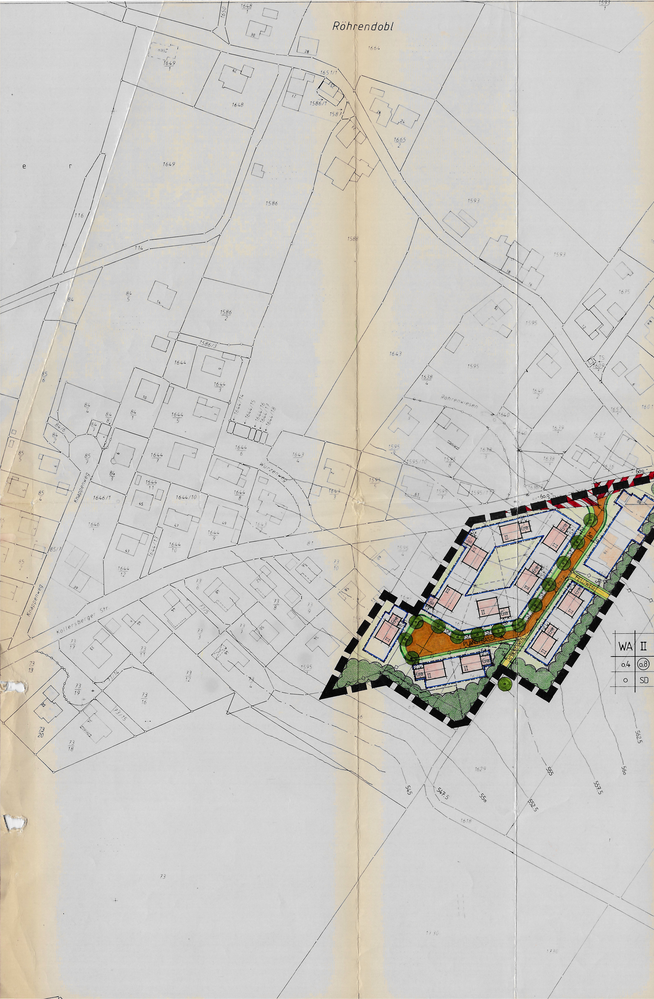


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO)
(Die Numerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Detaillierte Festsetzungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

2.1. 0,8 — Beispiel Höchstzulässige Geschoßflächenzahl = 0,8

2.5. 0,4 — Beispiel Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4

2.7. II — Beispiel Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
(Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)

3. BAUWEISE

3.1. o — Offene Bauweise

3.4. — Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1. — Straßenverkehrsfläche

6.2. — Straßenbegrenzungslinie

6.4. ▲ — Einfahrt in Garage

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1. — Hauptabwasserleitung

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1. Private Grünflächen

9.1.1. — Private Grünflächen/Nutzgarten

9.1.2. — Private Grünflächen als Eingrünung der Baubereiche

9.2. Öffentliche Grünflächen

9.2.1. — Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

13.2.1.1. Pflanzungen

a) — Bäume

b) — Sträucher

c) — Straßenbegleitende Bäume

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3. — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

15.3.1. St — Stellplätze

15.3.3. Ga — Garagen

15.5 — Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

15.13. — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

16. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

16.1. — Firstrichtung als Vorschlag. Ansonsten kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

16.2. SD — Satteldach

16.4. Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | GRZ | GFZ | Bauweise | Dachform — Nutzungsschablone

16.5. Kollersberger Str. — Bestehende Kollersberger Straße

16.6. — Geplante neue Grundstücksgrenzen

16.7. — Sichtdreieck: Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

17. KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

17.1. — Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

17.2. — Bestehende Gebäude

17.3. — Böschungen (Doppelstrich = Böschungskrone)

17.5. 558 — Höhenlinien

17.6. 1636 — Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Zulässig offene Bauweise (Siehe Nutzungsschablone)

0.2. BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mind. 400 m²
Bei geplanten Reihenhausgrundstücken mind. 300 m²

0.3. FIRSTRICHTUNGEN

0.3.1. Firstrichtung als Vorschlag. Ansonsten kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Art und Ausführung : Als Abirenzung zur Straße sind zulässig Holzlattenzäune mit senkrechter Latten; Lattenbreite max. 6 cm, Lattenabstand mind. 4 cm.
Der Zaun ist mit Sträuchern zu hinterpflanzen.
Zwischen der Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
Höhe des Zaunes : Straßenseitig max. 0,90 m
Abgrenzung zwischen den Grundstücken max. 1,10 m
Vorgärten : Die Vorgärten sind gärnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0.4.2. Wenn möglich, sollte jedoch auf das Umzäunen der Grundstücke verzichtet werden. statt dessen sollte die Einfriedung mit Blüchen und Sträuchen erfolgen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen, und ihre Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzupassen: Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt, umt als begehbare Terrasse genutzt werden.

0.5.2. Traufhöhe der Garagen und Nebengebäude max. 2,75 m.

0.5.3. Kellergaraen sind unzulässig.

0.5.4. Bei Hanglage sind Garagen im Untergeschoß zulässig.

0.5.5. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.5.6. Die Zufahrt zu den Garagen darf nicht geneigt werden. Statt dessen können Pflasterbeläge mit offenen Fugen (z.B. Kopfsteinpflaster, Betonpflastersteine, etc.), wassergebundene Decken oder Spurplatten eingebaut werden.

0.5.7. Bei, an den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen, sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
Dachkehlen sind unzulässig.

0.6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

0.6.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.

0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bitbauung zu erreichen.

0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstück-Nivellements einzureichen, welche den genauen Verlauf des vorherigen und nachheriegen Geländeverlaufes zeigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. GEBÄUDE

0.7.1. Festsetzungen

0.7.1.1. Zulässig bei II (Maximal 2 Vollgeschosse):

a) Untergeschoß und Erdgeschoß
(Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe)
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

Dachform : Satteldach 22° - 35°
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite ab einer Dachneigung von 28° mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m.
Zwerggiebel sind zulässig.
Kniestock : talseits : max. 0,50 m bis OK Pflette
bergseits : max. 0,80 m bis OK Pflette
Traufhöhe : talseits : max. 6,50 m
bergseits : max. 3,90 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20

b) Höhenversetzte Geschosse
Geländeneigung weniger als 1,50 m auf die Haustiefe
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

Dachform : Satteldach 22° - 35°
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite ab einer Dachneigung von 28° mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m.
Zwerggiebel sind zulässig.
Kniestock : talseits : max. 0,50 m bis OK Pflette
bergseits : max. 0,80 m bis OK Pflette
Traufhöhe : talseits : max. 6,50 m
bergseits : max. 3,90 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

c) Endgeschoß und Obergeschoß
Bei ebenem Gelände
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

Dachform : Satteldach 22° - 35°
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : unzulässig
Zwerggiebel sind zulässig
Kniestock : Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m bis OK Pflette.
Traufhöhe : max. 6,50 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

d) Endgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
Bei ebenem Gelände

Dachform : Satteldach 22° - 35°
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite ab einer Dachneigung von 28° mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
Zwerggiebel sind zulässig
Kniestock : Zulässig max. 1,20 m bis OK Pflette
Traufhöhe : max. 4,30 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

0.7.2. Gestaltung der baulichen Anlagen

0.7.2.1 Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien (Holz, Putz, Paneele) und von der Architektursprache ruhige, einfache Baukörper) so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie sollen jedoch unauffällig und zurückhaltend gestaltet, und dem Baukörper untergeordnet angepaßt sein.

0.7.2.2 Die Proportionen der Gebäude (außer bei Reihenhäusern) sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,1 : 1 verhält.

0.7.2.3 An Giebelseiten sind bei Satteldächern Vor- oder Rücksprünge zu vermeiden.

0.7.3. Kanalisation

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über die bereits bestehende Kanalisation.
Um bei den südlich und südöstlich gelegenen Gebäuden den Anschluß an den best. Kanal zu gewährleisten, sind von den benachbarten Parzellen Eigentümern Leitungsrichte für die anzuschließenden Gebäude einzutragen.
Alternativ dazu sind auch direkte Kanalanschlüsse mit Hebeanlagen möglich.

0.8. GRÜNORDNUNG

0.8.1. Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1. Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün

Entlang der Planstraße A ist ein 2,50 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Dieser Pflanzstreifen soll hintergrünt werden, und mit Solitärbäumen, wie im Plan dargestellt, bepflanzt werden. In diesem Bereich befindet sich abwechselnd zur Grünfläche ein öffentlicher Stellplatz (siehe Plan). An der gegenüberliegenden Seite befindet sich ein verkehrsbegleitender Grünstreifen mit 1,00 m Breite.
Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.

0.8.1.2. Pflanzungen in Sichtdreiecken

Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

0.8.2. Private Grünflächen

0.8.2.1. Private Grünflächen innerhalb der festgelegten Baugrenzen (nicht dargestellt)

Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen.

0.8.2.2. Private flächendeckende Grünflächen

Die privaten flächendeckenden Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen :
Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.3. Allgemeine Gründorrerische Festsetzungen

0.8.3.1. 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 leguminosen Mischungen anzusäen.

0.8.3.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

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

0.8.3.3. Unbebaute Grundstücke

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

0.8.3.4. Topographische Veränderungen

Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen oder Abtragungen sind unzulässig. Durch Baumaßnahmen hervorgerufene kleinere Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die heutige Geländegestalt gewahrt bleibt.

0.8.3.5. Die unter 0.9.1. - 0.9.3. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

0.8.3.6. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

0.8.3.7. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

0.9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAINAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

0.9.1. Neupflanzende Solitärbäume

Folgende Solitärbäume sind zulässig für Ausbepflanzung und straßenbegleitende Baumbepflanzung
(Standort siehe Plan)

Kniestock : Zulässig max. 0,50 m bis OK Pflette.
Traufhöhe : max. 6,50 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

1. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
2. Sorbus Intermedia - Schwedische Mehlbeere
3. Quercus Petraea - Traubeneichen

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x V., m.B., STU 20 - 25 cm

0.9.2. Neupflanzende flächendeckende Grünflächen

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

A. Bäume

1. Fagus Sylvatica - Rotbuche
2. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
3. Fraxinus Excelsior - Esche
4. Carpinus Betulus - Hainbuche
5. Sorbus Aucuparia - Eberesche
6. Picea Abies - Rotfichte
7. Taxus Baccata - Eibe
8. Alle heimischen Obstbäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B. Sträucher

1. Amelanchier Lamarckii - Felsenbirne
2. Comus Sanguinea - Hartriegel
3. Comus Mas - Kornelkirsche
4. Corylus Avellana - Hasel
5. Ligustrum Vulgare - Gemeiner Liguster
6. Rosa Canina - Hunds-Rose
7. Salix Caprea - Sal-Weide
8. Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
9. Viburnum Lanatana - Wollig. Schneeball
10. Lonicera Xylosteum - Heckenkirsche

Mindestpflanzqualifikation :
Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm
Sträucher : 2 x v., o.B., 80 - 175 cm. Je nach Art, 1 Pflanze pro 2,0 m² Fläche

0.9.3. Pflanzungen in privaten Gärten

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

A. Bäume

1. Alle ortstypischen Obstbäume
2. Fagus Sylvatica - Rotbuche
3. Betula Pendula - Gemeine Birke
4. Quercus Robur - Stieleiche
5. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
6. Fraxinus Excelsior - Esche
7. Carpinus Betulus - Hainbuche
8. Sorbus Aucuparia - Eberesche
9. Taxus Baccata - Eibe

B. Sträucher

1. Amelanchier Lamarckii - Felsenbirne
2. Comus Sanguinea - Hartriegel
3. Corylus Avellana - Hasel
4. Viburnum Lanatana - Wollig. Schneeball
5. Comus Mas - Kornelkirsche
6. Lonicera Xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
7. Ribes Grossilla - Mukkumerstrauch
8. Spiraea Vanhouttei - Spierstrauch
9. Ribes Alpinum - Alpenjohannisbeere
10. Syringa Vulgare - Edelflieder

Pflanzqualifikation :
Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm
Sträucher : 2 x v., o.B. 80 - 175 cm

0.9.4. Negativliste für die Bepflanzung

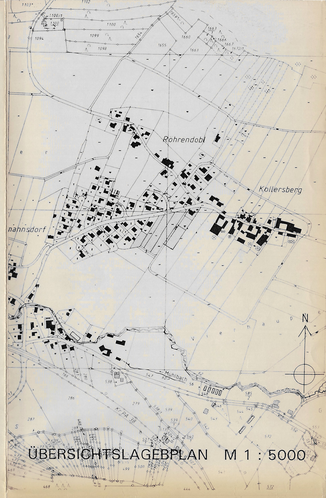
Nicht zulässig : Eibe, Lebensbaum
Weitere Pflanzarten sind aus MABl 21/1976 zu entnehmen

0.9.5. 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 OBAG geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

0.9.6. Bei Sträuchern und Bäumen die höher als 2,00 m sind, ist ein Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen von mindestens 4,00 m einzuhalten.

0.10. DENKMALPFLEGE

Sollten bei den Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knocherfunde zutage treten, so sind diese Funde unverzüglich dem Landratsamt Passau oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.



VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10,11,12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBL. I S.2253), die Baunutzungsverordnung §§ 1,4,12 - 23 vom 23.01.1990 (BGBL. I S.127), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S.58)

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 10.06.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Röhrenwiesen - Erweiterung" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.07.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.07.1991 bis 12.07.1991 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.02.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.1992 bis 16.04.1992 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.03.1992 ortsüblich 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 07.06.1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.

5. Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Röhrenwiesen - Erweiterung" wurde dem Landratsamt Passau nach § 11 Abs. 3 BauGB am 09.7.93 angezeigt.
Das Landratsamt Passau teilte mit Schreiben vom 11.1.93, mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 1.9.93 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Röhrenwiesen - Erweiterung" 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 (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommens des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, 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 13.9.93 — Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

RÖHRENWIESEN - ERWEITERUNG -

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

ENDAUSFERTIGUNG

BESTANDAUFNAHME	12/91
PLANAUSARBEITUNG	12/91
GEÄNDERT	
GEÄNDERT	
GEÄNDERT	
GEÄNDERT	
PLANAUSGANG	07.06.1993

N

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN 1 : 1000
ÜBERSICHTSPLAN 1 : 5000

ARCHITEKT DIPL. ING
A. FESSL + P. TELLO
KUSSERSTR. 29 TEL. 08586/2055
94051 HAUZENBERG

ARCHITEKTEN BEUNDEN FESSL + TELLO

PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1:1000 UND 1:5000. NACH AKSAGE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN UND VERGRÖSSERT AUS DER AMTLICHEN BAYERISCHEN HÖHENFLURKARTE VOM MASSTAB 1:5000 AIF DEN MASSTAB 1:1000. ZWISCHENHÖHENSCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. BZW. DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HÖHENENTNAHME FÜR ENTWURFSZWECKE UND ZUR ERMITTLUNG VON ERDMASSEN NICHT GEEIGNET. ZUR ERMITTLUNG DER TOPOGRAPHISCHEN GEGEBENHEITEN, SOWIE DES VER- UND ENTSORGUNGSSTRECKENEN EINRICHTUNGEN ERFOLGTE IM DEZEMBER 1991. IEDNE AMTLICHE VERMESSUNGSGENAUIGKEIT. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.