

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. Bauweise
 0.1.1. Zulässig ist offene Bauweise.
 0.2. Baugrundstückflächen
 0.2.1. Mindestgröße der Baugrundstücke = 450 m²
 0.3. Firstrichtungen
 0.3.1. Die eingezeichnete Firstrichtung ist als Vorschlag zu sehen. Die Firstrichtung ist frei wählbar.
 0.4. Einfriedigungen
 0.4.1. Art und Ausführung: Als Abgrenzung zur Straße sind zulässig Holzlatenzäune mit senkrechten Latten; Lattenbreite max. 6 cm, Lattenabstand mind. 4 cm. Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von 0,40 m aus Granit zulässig. Unzulässig sind Sockel aus Beton oder Waschbetonsteinen. Zwischen den Grundstücksgrenzen sind auch Mäxchenrautzäune zulässig. Die notwendigen Stützen dürfen nur aus Rundrohr oder Winkelstahl erfolgen. Alle Zäune sind zu hinterpflanzen.
 Höhe des Zaunes: Straßenseitig max. 0,90 m
 Abgrenzung zwischen den Grundstücken max. 1,10 m
 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
 0.4.2. Zur Sicherung der Schneeräumung und der Versorgungsleitungen (Strom, Post) muß bei Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,00 m gemessen vom Fahrbahnrand, bzw. von der Auslenkante der Entwässerungsrinne oder des Leistensteines, eingehalten werden, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.
 0.5. Garagen und Nebengebäude
 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach oder Pultdach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt, und als begehbare Terrasse genutzt werden.
 0.5.2. Traufhöhe der Garagen und Nebengebäude max. 2,75 m.
 0.5.3. Kellergaragen sind unzulässig.
 0.5.4. Bei Hanglage sind Garagen im Untergeschoß zulässig.
 0.5.5. Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
 0.5.6. Der vor den Garagen gelegene Stellplatz darf nicht geteert werden. Statt dessen können Pflasterbeläge mit offenen Fugen (z.B. Kopfsteinpflaster, Betonpflaster, etc.), Spurplatten oder wassergebundene Deckschichten eingebaut werden.
 0.5.7. Bei an den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
 0.6. Geländebeziehungen
 0.6.1. Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnotig verändert oder gestört werden.
 0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeerschüttungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
 0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstück-Nivelelements einzeichnen, welche den genauen Verlauf des vorherigen und nachherigen Geländeverlaufes zeigen. In diesen Nivelelements ist auch die jeweilige Zufahrtsstraße miteinbeziehbar.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- dl. Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß
 Bei ebenem Gelände

 Dachform: Satteldach 18° - 33°
 Dachdeckung: Ziegel naturrot
 Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m
 Zwerggiebel sind zulässig.
 Kniestock: Zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette
 Traufhöhe: max. 4,15 m
 Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20 m.
 0.7.3. Gestaltung der baulichen Anlagen
 0.7.3.1. Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien (Holz, Putz, Paneel) 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.
 0.7.3.2. Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,1 : 1 verhält.
 0.7.3.3. An Giebelseiten sind bei Satteldächern Vor- oder Rücksprünge zu vermeiden.
 0.8. Bepflanzungen und Pflanzungen im Bereich von Leitungen
 Sofern Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits vom Erdkabel freizuhalten. Läßt sich der Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung der OBAG ebenfalls erforderlich. Bei Annäherung von Gebäuden an bestehende OBAG-Leitungen ist der Sicherheitsabstand der Gebäude von diesen Leitungen vor dem Erreichen der Baukörper mit der OBAG abzuklären.
 0.9. Grünordnung
 0.9.1. Öffentliche Grünflächen
 0.9.1.1. Straßengeleitende Verkehrsgrünflächen
 Entlang des Erlenweges und des Nottauer Weges sind beidseits straßengeleitende Verkehrsgrünflächen vorhanden.
 0.9.2. Private Grünflächen
 0.9.2.1. 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. Die Bepflanzung ist nach Qualität und Quantität in Pos 0.10. festgelegt.
 0.9.3. Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen
 0.9.3.1. 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 leguminösen Mischungen anzusäen.
 0.9.3.2. Sicherstellung des Pflanzraumes
 Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.
 0.9.3.3. Unbebaute Grundstücke
 Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

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 Bauzonierungsverordnung §§ 1,4,12 - 23 vom 23.01.1990 (BSBl. 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 01.07.1991 die Änderung des Bebauungsplanes "Wotzdorf-Hofäcker" mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.08.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung
 Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1991 hat in der Zeit vom 01.08.1991 bis 19.08.1991 stattgefunden.

3. Auslegung
 Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.1991 bis 16.12.1991 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.11.1991 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 11. März 1992 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 11. März 1992

 Bürgermeister

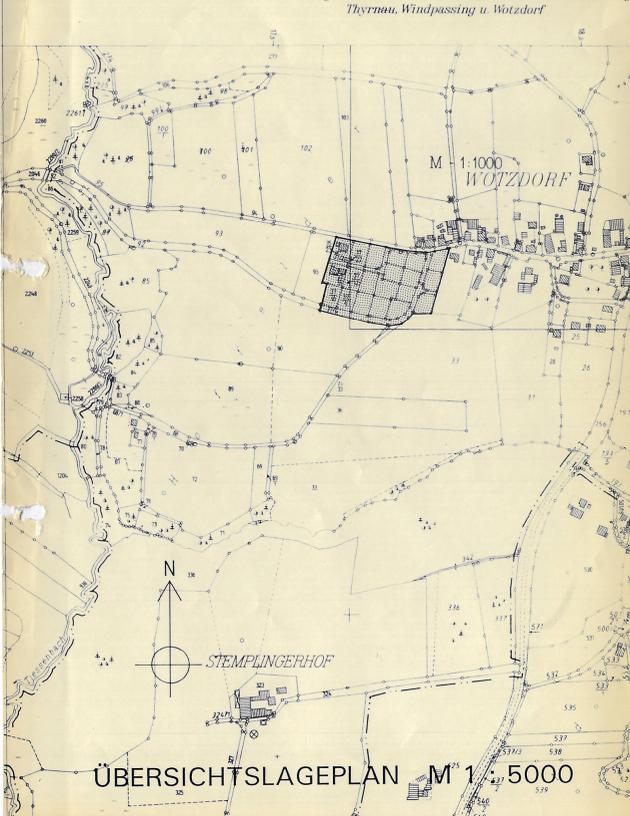
5. Anzeige des Bebauungsplanes
 Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan "Wotzdorf-Hofäcker" wurde dem Landratsamt Passau nach § 11 Abs. 3 BauGB am 12. März 1992 angezeigt. Das Landratsamt Passau teilte mit Schreiben vom 12. März 1992 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 12. März 1992 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan "Wotzdorf-Hofäcker" 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 Erfolgen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
 Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen 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 11. Juli 1992

 1. Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



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 BauGB)
 2. Maß der baulichen Nutzung
 Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)
 2.1. **0,8** Höchstzulässige Geschößflächenzahl = 0,8
 2.5. **0,4** Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4
 2.7. **II** Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)
 3. Bauweise
 3.1. **○** Offene Bauweise
 3.5. **---** Baugrenze
 6. Verkehrsflächen
 6.1. **▭** Straßenverkehrsfläche
 6.2. **---** Straßenbegrenzungslinie
 6.4. **▲** Einfahrt in Garagen
 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 8.1. **—○—** Hauptabwasserleitung
 8.2. **—○—** Oberirdische Elektroleitung mit Schutzzone, Mast und Leistungswert
 9. Grünflächen
 9.1. Private Grünflächen
 9.1.1. **▭** Private Grünflächen/Nutzgarten
 9.2. Öffentliche Grünflächen
 9.2.2. **▭** Straßengeleitende Verkehrsgrünflächen
 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 13.2.1.1. Pflanzungen
 a) **○** Pflanzungsgebot von groß- oder mittelkrönigen Bäumen
 b) **○** kleinkrönige Bäume
 c) **☁** Strauch- und Heckpflanzungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

15. Sonstige Planzeichen
 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 15.3.1. **□** Stellplätze
 15.3.2. **□** Garagen
 15.13. **▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen
 16.1. **▭** Vorgeschlagene Firstrichtung von Gebäuden
 16.2. **▭** Satteldach
 16.3. **---** Vorhandene Straßenbezeichnung
 16.4. **▭** Nutzungsschablone
 16.5. **○** Bauplatznummerierung
 17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten
 17.1. **○** Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
 17.2. **▭** Bestehende Hauptgebäude
 17.3. **▭** Bestehende Nebengebäude
 17.5. **---** Höhenlinien
 17.6. **---** Flurstücksnummern

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 Hausstufe)
 Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

 Dachform: Satteldach 18° - 33°
 Dachdeckung: Ziegel naturrot
 Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m.
 Zwerggiebel sind zulässig.
 Kniestock: talseits: max. 0,50 m bis OK Pfette
 bergseits: max. 0,80 m bis OK Pfette
 Traufhöhe: talseits: max. 6,20 m
 bergseits: max. 3,75 m
 Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20
 b) Höhenversetzte Geschosse
 Geländeneigung weniger als 1,50 m auf die Hausstufe
 Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

 Dachform: Satteldach 18° - 33°
 Dachdeckung: Ziegel naturrot
 Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m.
 Zwerggiebel sind zulässig.
 Kniestock: talseits: max. 0,50 m bis OK Pfette
 bergseits: max. 0,80 m bis OK Pfette
 Traufhöhe: talseits: max. 6,20 m
 bergseits: max. 3,75 m
 Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20 m.
 c) Erdgeschoß und Obergeschoß
 Bei ebenem Gelände
 Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

 Dachform: Satteldach 18° - 33°
 Dachdeckung: Ziegel naturrot
 Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m.
 Zwerggiebel sind zulässig.
 Kniestock: Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m
 Traufhöhe: max. 6,20 m
 Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20 m.
 d) Erdgeschoß und Obergeschoß
 Bei ebenem Gelände
 Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

 Dachform: Satteldach 18° - 33°
 Dachdeckung: Ziegel naturrot
 Dachgauben: Zulässig ab 28° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortsgang mind. 2,00 m.
 Zwerggiebel sind zulässig.
 Kniestock: Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m
 Traufhöhe: max. 6,20 m
 Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20 m.
 Pflanzqualifikation:
 Bäume: 3 x v., STU 16 - 18 cm
 Sträucher: 2 x v., o.B. 80 - 175 cm
 0.10.3. Negativliste für Bepflanzungen
 Nicht zulässig: Eibe Lebensbaum.
 Weitere unzulässige Pflanzarten sind aus MABI 21/1976 zu entnehmen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.9.3.4. Topographische Veränderungen
 Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen oder Abtragungen sind unzulässig. Durch Baumaßnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die heutige Geländegegestaltung gewahrt bleibt.
 0.9.3.5. Die unter 0.10.1. + 0.10.2. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.
 0.9.3.6. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugserstellung der Gebäude zu erfolgen.
 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßengeleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen. Ebenso die Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkflächen.
 0.9.3.7. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.
 0.10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 0.10.1. Neuzupflanzende Solitäräume
 Folgende Solitäräume sind zulässig für straßengeleitende Baumbepflanzung (Standort siehe Plan)
 1. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
 2. Sorbus Intermedia - Schwedische Mehlbeere
 3. Quercus Petraea - Traubeneichen
 Pflanzqualifikation: Solitäräume 3-4 x v., M.B., STU 20 - 25 cm
 0.10.2. 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. Cornus Sanguinea - Hartriegel
 3. Corylus Avellana - Hasel
 4. Viburnum Lanatana - Wollig. Schneeball
 5. Cornus Mas - Kornelkirsche
 6. Lonicera Xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 7. Eutzia Gracillia - Matblumenstrauch
 8. Spiraea Vanhouttei - Spierstrauch
 9. Ribes Alpinum - Alpenjohannisbeere
 10. Syringa Vulgare - Edelflieder
 Pflanzqualifikation:
 Bäume: 2 x v., o.B. 80 - 175 cm
 Sträucher: 2 x v., o.B. 80 - 175 cm
 0.10.3. Negativliste für Bepflanzungen
 Nicht zulässig: Eibe Lebensbaum.
 Weitere unzulässige Pflanzarten sind aus MABI 21/1976 zu entnehmen

DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN

WOTZDORF - HOFÄCKER

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

ENDAUSSFERTIGUNG

BESTANDAUFNÄHME	07/91	N ↑ M A S S T A B 1 / 1000 ÜBERSICHTSPLAN 1 / 5000
PLANAUSARBEITUNG	07/91	
GEÄNDERT <u>TEXTL.FESTS.10/91</u>		REBEBAUUNGSPLAN 1 / 1000 ÜBERSICHTSPLAN 1 / 5000
GEÄNDERT <u>TEXTL.FESTS.02/92</u>		
GEÄNDERT		
PLANAUSGANG	24.02.1992	

ARCHITEKT DIPL. ING A. FESSL + P. TELLO
 KUSSERSTR. 29 TEL. 08586/2055
 8395 HAUZENBERG

PLANUNTERLAGEN
 AMTLICHE FLURKARTEN, DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1:1000 UND 1:5000 NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN SIND VERGRÖßERT AUS DER AMTLICHEN BAYERISCHEN HÖHENLURKARTE VOM MASSTAB 1:5000 AUF DEN MASSTAB 1:1000. ZWISCHENHÖHENRICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT, BZW. DURCH EIGENE AUFNÄHMEN ERGÄNZT. ZUR HOHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDEINGT GEEIGNET. DIE ERGÄNZUNG DES BAUSTANDES DER TOPOGRAPHISCHEN GEGEBENHEITEN, SOWIE DER VER- UND ENTSCHEIDUNGSTECHNISCHEN EINRICHTUNGEN, ERFOLGTE IM DEZEMBER 1991 KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSERNEUERUNG, FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR UBERNOMMEN WERDEN.