



Planzeichen und ergänzende textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1. **WB1** Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, § 4a BauNVO)
- Zulässig sind nur:
- Wohngebäude
  - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ein Drittel der Geschosfläche ist für Wohnungen zu verwenden.
- 1.2. **WB2** Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, § 4a BauNVO)
- Zulässig sind nur:
- Wohngebäude
  - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- 1.3. **SO<sub>II</sub>** Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 BauNVO)
- Außerdem zulässig sind:
- Gastronomieflächen
  - Banken, Büros und Praxisräume
  - kleinere Läden
  - Wohnungen
- Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelpunktbereich im SO<sub>II</sub> beträgt 1.100 m<sup>2</sup>
- 1.4. Fläche für den Gemeinbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. I II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.2. Höhe baulicher Anlagen
- Wdh ..... Wandhöhe in m über NN, als Höchstmaß ist bei einem Dach nur eine Wandhöhe angegeben, so gilt dieses Maß für sämtliche Wandhöhen, außer bei Pultdächern.
- DK ..... Dachhöhe in m über NN bei Flachdächern, als Höchstmaß
- 2.3. Abgrenzung zwischen Bauwerksteilen, für die eine unterschiedliche zulässige Zahl der Vollgeschosse, unterschiedliche Wand- bzw. Dachhöhen, oder unterschiedliche Dachformen festgesetzt sind.
- 2.4. Für die einzelnen Flurstücke werden folgende Höchstmaße der Grundfläche festgesetzt:
- | Flurstücksnummer      | Grundfläche          |
|-----------------------|----------------------|
| 33/6 + 33/8           | 550 m <sup>2</sup>   |
| 36/2 + 35 + 43        | 620 m <sup>2</sup>   |
| 38/2                  | 240 m <sup>2</sup>   |
| 37                    | 340 m <sup>2</sup>   |
| 37/2 + 39 + 40 + 41/2 | 1.040 m <sup>2</sup> |
| 42                    | 250 m <sup>2</sup>   |
| 42/4                  | 190 m <sup>2</sup>   |
| 44                    | 100 m <sup>2</sup>   |
| 45                    | 350 m <sup>2</sup>   |
| 46/2                  | 55 m <sup>2</sup>    |
| 47/2                  | 140 m <sup>2</sup>   |
| 48 WB 1               | 720 m <sup>2</sup>   |
| 48 SO                 | 3.040 m <sup>2</sup> |
| 50                    | 800 m <sup>2</sup>   |
| 52                    | 420 m <sup>2</sup>   |
| 54                    | 820 m <sup>2</sup>   |

3. Überschneidbare Grundstücksflächen
- 3.1.1. Baulinie
- 3.1.2. Baugrenze
- 3.2.1. geschlossene Bauweise

- 3.3. Soweit sich nach der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
- 3.4. Für das besondere Wohngebiet WB 1 (1.1.) wird ergänzend festgesetzt:
- 3.4.1. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um bauliche Anlagen handelt, und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4.2. Abweichend davon können offene, überdeckte Gartenlauben bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 3.4.3. Je angefangene 150 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücksfläche ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein Stellplatz zulässig.
- 3.4.4. Aufgrund von Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen neu zu schaffende Stellplätze oder Garagen sind über die Verbindungsspanne zwischen Kusserstraße und Posthalterweg zu erschließen.
- 3.5. Für das besondere Wohngebiet WB 2 (1.2.) und das Sondergebiet (1.3.) wird ergänzend festgesetzt:
- 3.5.1. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich dabei um bauliche Anlagen handelt, und Garagen unzulässig.
- 3.5.2. Stellplätze sind nur innerhalb der dafür bestimmten Flächen zulässig.
- 3.5.3. Freitreppen als Bestandteile von Gebäuden dürfen, sofern sie nicht unterkellert sind, ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen liegen; in diesem Fall werden sie nicht auf die zulässige Grundfläche (2.4.) angerechnet.
- 3.5.4. Die erforderlichen Stellplätze im besonderen Wohngebiet WB 2 sind in einer Gemeinschafts-Tiefgarage unterzubringen; diese ist unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen auf der gesamten Baugebietsfläche zulässig.

4. Verkehrsflächen

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Busbahnhof
- Zulässig ist eine Warthehalle für Fahrgäste mit einer Grundfläche von höchstens 25 m<sup>2</sup>.
- 4.3. Straßenbegrenzungslinie
- 4.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- 4.4.1. Einfahrtbereich
- 4.4.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 4.5. Sichtdreiecke

Die so gekennzeichneten Flächen sind von stehenden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße St 2132 ragen.

Die Bemessung der Sichtdreiecke ist wie folgt: Einfahrt Posthalterweg in die Fritz-Weidingerstraße: 5 m und 70 m, Neue Zufahrt zu Flur-Nr. 48 von der Fritz-Weidingerstraße: 3 m und 70 m.

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen

- 5.1. Trafostation
- 5.2. 20 KV-Mittelspannungserdkabel bestehend
- 5.3. 20 KV-Mittelspannungserdkabel geplant

6. Grünflächen
- 6.1. Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 7.1. zu erhaltender Baum
- 7.2. zu pflanzender Baum: hochstämmiger, großkroniger Laubbäum
- 7.3. zu pflanzender Baum: Betula Pendula
- 7.4. Flächen zur Anpflanzung von mindestens je 5 hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen
- 7.5. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen: Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen 1 m über Gelände, sind zu erhalten.
- 7.6. Weitere Bepflanzungsfestsetzungen

- 7.6.1. Für das besondere Wohngebiet WB 1 (1.1.) wird festgesetzt:
- Je angefangene 150 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein mittel- oder großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Auf die sich daraus ergebende Anzahl dürfen diejenigen Bäume angerechnet werden, die aufgrund der zeichnerischen Festsetzung nach Punkt 7.1. bis 7.4. anzupflanzen oder zu erhalten sind.
- 7.6.2. Für das besondere Wohngebiet WB 2 (1.2.) und das Sondergebiet (1.3.) wird festgesetzt:
- Je angefangene 150 m<sup>2</sup> bebaute Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Auf die sich daraus ergebende Anzahl dürfen diejenigen Bäume angerechnet werden, die aufgrund der zeichnerischen Festsetzung nach Punkt 7.1. bis 7.4. anzupflanzen oder zu erhalten sind.

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße St 2132 ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke (4.5.) bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

- 7.6.3. Für die Gemeinbedarfsfläche (1.4.) wird festgesetzt:
- Je angefangene 100 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Laubbäum zu pflanzen.
- 7.6.4. Für den Busbahnhof (4.2.) wird festgesetzt:
- Es sind mindestens 10 hochstämmige, großkronige Laubbäume zu pflanzen.
- 7.6.5. Im Bereich öffentlicher Grünflächen dürfen keine Giftpflanzen verwendet werden.

7.7. Schutz des Oberbodens:

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, daß er jederzeit wiederverwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten in einer Höhe von maximal 1,50 m zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind mit leguminösen Mischungen anzuzüchten.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 8.1. Schallschutz: Für Wohnungen entlang der Fritz-Weidinger-Straße wird folgendes festgesetzt:
- In Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen, sofern sie nicht auf der straßenabgewandten Seite liegen, müssen Fenster, Balkontüren, Rolllädenkästen und ähnliche Bauteile mindestens ein der Schallschutzklasse 3 entsprechendes bewertetes Schalldämm-Maß aufweisen (35 - 39 dB, vergl. VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"). Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

9. Höhenlage von baulichen Anlagen, Geländeänderungen
- 9.1. neue Geländeöhe in m über NN
- 9.2. Stützmauer
- 9.3. Geländeänderungen, soweit sie nicht durch die festgesetzten neuen Geländeöhnen (9.1.) bedingt sind, sind unzulässig.
- 9.4. Stützmauern dürfen nur an den zeichnerisch festgesetzten Stellen (9.2.) errichtet werden.
- 9.5. Geländeneigungen über 25% sind unzulässig.
- 9.6. In Baugesuchen ist der bestehende und der geplante Geländeverlauf in Schnitten und Ansichten sowie im Grundriß unter Angabe von Höhenkoten darzustellen.
- 9.7. Notwendige Stützmauern auf Flur Nr. 48 SO sind auf das unbedingte Maß zu beschränken.

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1. Baudenkmal
- 10.2. Gemeinschaftsstellplätze
- 10.3. Öffentliche Tiefgarage
- 10.4. mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- 10.5. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 10.6. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 10.7. Private Stellplätze

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

11. Festsetzungen zur Baugestaltung
- 11.1. Dachformen
- SD PD WD FD Satteldach/Pultdach/Walmdach/Flachdach
- 11.2. vorgeschriebene Firstrichtung bei SD und PD
- vorgeschriebene Firstrichtung bei WD
- 11.3. zulässige Dachneigung: 27° bis 35°, bei Pultdächern: 19 - 25° jedoch bei Flur-nr. 46/2: 15° bis 35°
- 11.4. zulässige Dachdeckungen: Tondachziegel naturrot oder Blechdeckung in Kupfer, Zink, Titanzink
- 11.5. Bei den unmittelbar an den Marktplatz angrenzenden Gebäudeteilen der Flurstücke Nr. 46/2, 48 und 52 ist ein Kniestock von maximal 1,20 m Höhe, gemessen in Fassadenebene von OK Fußboden des Dachgeschosses bis OK Pfette, zulässig. Im übrigen sind Kniestöcke unzulässig.
- 11.6. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> Dachgrundrißfläche ist ein Dachflächenfenster mit einer Größe von maximal 0,3 m<sup>2</sup> zulässig. Von Traufe, First, Ortsgang, Kehlen und Graten sind Mindestabstände von 2,50 m einzuhalten.
- 11.7. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 11.8. Im besonderen Wohngebiet WB 1 (1.1.) sind die nach Abschnitt 3.4.3. zulässigen Stellplätze mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen zu begrünen.

Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (nachrichtliche Übernahme)

12. Bodenkenntnispflege
- Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend den Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, zu melden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschuß
- Der Stadtrat von Hauzenberg hat in der Sitzung vom 19.12.1988 die Aufstellung des Bebauungsplans "Zentrum-Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
2. Bürgerbeteiligung
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Auslegung
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 4.12.1995.... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
4. Satzung
- Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrats vom 26.8.1996... den Bebauungsplan in der Fassung vom ..... gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

5. Anzeige

Der Bebauungsplan "Zentrum-Ost" wurde der Regierung von Niederbayern § 11 Abs. 3 BauGB am 19.10.1996... angezeigt. Die Regierung von Niederbayern teilte mit Schreiben vom 16.01.1997... die Befreiung der Geltung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird. *Kapitulum von Niederbayern*

6. Inkrafttreten

Hauzenberg, 4.2.1997

Der Bürgermeister

STADT HAUZENBERG  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

**BEBAUUNGSPLAN  
ZENTRUM - OST**

M 1:1000

AGS - ARBEITSGRUPPE  
FÜR STADTPLANUNG  
BERLIN / MÜNCHEN  
SEITZSTRASSE 4  
80538 MÜNCHEN

PLANAUSARBEITUNG  
ÄNDERUNGEN

HW 22.11.1993  
HW 7.12.1994  
WP 22.2.1996  
FE 9.10.1996

KARTENGRUNDLAGE:  
AMTLICHE FLURKARTE M 1:1000 STAND OKTOBER 1993