

- 0.0. Planzeichen als Festsetzungen**
(Nummerierung nach Planzeichenverordnung)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.5. - - - - - Baugrenze
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.1.1. Pflasterflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Fußweg
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- 7.1. Wassersammelschacht bestehend
- 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- 8.1. Hauptwasserleitung unterirdisch bestehend
- 9. Grünflächen**
- 9.1. Öffentliche Grünflächen
- 9.2. Straßenbegleitender Grünstreifen
- 9.3. Private Grünflächen mit naturnaher Gestaltung, jedoch kein Wald
- 9.4. Private Grünflächen als Hausgarten
- 9.5. Anzupflanzende Laubbäume / Obstbäume
- 9.6. Bestehende Anpflanzung
- 15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- 15.3.1. Stellplätze
- 15.3.2. Garagen mit eingezeichneter Firstrichtung und Zufahrt
- 15.3.3. Kinderspielfeld
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 16.1. Gebäude mit eingezeichneter, zwingend einzuhaltender Firstrichtung
- 16.3. Bestehende Grundstücksgrenzen
- 16.4. Neue Grundstücksgrenzen
- 16.5. Höhenlinien
- 16.6. Maßangabe
- 16.7. Parzellennummer (als Beispiel)
- 16.8. Bestehende Gebäude
- 16.9. Flurstücksnummern
- 16.10. Sichtdreieck: Innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßoberkante durch nichts behindert werden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WA : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GRZ : max. zulässige Grundflächenzahl 0,4
- GFZ : max. zulässige Geschosflächenzahl 0,8
- Sollte sich durch die Baugrenzen bzw. durch die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.
- Bauweise : Zulässig ist offene Bauweise. Grenzgaragen sind zulässig.
- Vollgeschosse : II = Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- Wandhöhe : bei EG + DG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Hausfläche. Max. zulässige Wandhöhe 4,40 m
bei EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf die Hausfläche. Max. zulässige Wandhöhe 6,40 m
bei UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Hausfläche. Max. zulässige Wandhöhe Hangoberseite 4,40 m Hangunterseite 6,40 m
- Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 0.2. Gebäude**
- 0.2.1. Wohngebäude**
- Dachform : Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen.
- Dachneigung : 22° - 33°
- Dachdeckung : Ziegel, naturrot.
- Dachgauben : Bei EG + DG zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.
Bei EG + OG unzulässig
Bei UG + EG + DG an der Hangunterseite: unzulässig an der Hangoberseite: zulässig sind 2 Dachgauben pro Seite ab 28° Dachneigung mit einer maximalen Vorderfläche von 1,80 m² und einer maximalen Breite von 1,40 m, in den mittleren 2/4 der Hauslänge.
- Zwerggiebel : Zulässig nur an Seiten mit EG + DG in den mittleren 2/4 der Hauslänge. Breite: max. 3,50 m; Vorsprung vor Hausmauer max. 1,25 m; Der First muß mindestens 1,25 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Ein Zwerggiebel ist nur dann zulässig, wenn keine Dachgauben an der betreffenden Seite zur Ausführung kommen.
- 0.3. Material und Gestaltung der baulichen Anlagen**
- Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,2 : 1 verhält. Dabei muß der Dachfirst in Längsrichtung der Gebäude verlaufen.
- Unzulässig sind: - Krüppelwalmdach
- Dachschneitte
- Farbige abgesetzte Sockel
- Rustikale, geschnitzte und gedrechselte Holzbalkone
- 0.4. Garagen und Nebengebäude**
- Wandhöhe : Bei Grenzbebauung zulässig max. 3,00 m
Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art. 7 an den Hangunterseiten auch bei Grenzgaragen größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung zulässig.
- Grenzanbau : Garagen sind bei gegenseitigem Grenzbanau profil- und höhengleich auszuführen.
- Garagentore : Garagentore sind mit senkrechter Holzverschalung auszuführen.
- Stellplätze vor den Garagen : Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
- 0.5. Einfriedungen**
- Zum Straßenraum: Zulässig sind nur senkrechte Holzlatenzäune, Zaunhöhe max. 1,00 m.
Zum Nachbarn : Wie vor. Zusätzlich zulässig sind Maschendrahtzäune, Höhe max. 1,00 m.
- Sockel / Pfeiler : Zaunsockel und massive Zaunpfeiler sind unzulässig.
- Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.
- 0.6. Geländeverhältnisse / Topographie**
- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeveränderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstückfläche so ausgeglichen werden, daß keine Böschungen oder Berme entstehen.
- Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.
- In den Eingabeplänen ist das geplante und das bestehende Gelände darzustellen.
- 0.7. Zahl der Wohneinheiten**
- Pro selbständigem Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 0.8. Ökologie**
- 0.8.1. Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugänge**
- Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Mindestfugenabstand 1,5 cm; Rasengitterstein; Schotterrasen; wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.
Für Hauszugänge sind wasserdurchlässige Beläge in einer max. Breite von 2,00 m zulässig.
- 0.8.2. Sonnenenergienutzung**
- Für jedes Gebäude wird eine Nutzung der Sonnenenergie vorgeschrieben. Dies kann sowohl durch aktive Sonnenenergienutzung durch Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen als auch durch passive Sonnenenergienutzung mittels Wintergarten mit Pufferspeicher oder Ausrichtung der Hauptbefensterung zur Sonne hin erfolgen.

- 0.9. Festsetzungen Grünordnung**
- 0.9.1. 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 anzuzäuen.
- 0.9.2. Sicherstellung des Pflanzraumes**
- Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.
- 0.9.3. Unbebaute Grundstücke**
- Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.
- 0.9.4. Nicht überbaubare private Grundstücksflächen**
- Je 200 m² Gesamtgrundstückfläche ist ein heimischer Laubbaum mindestens II. Wuchsklasse (II. Ordnung) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 0.9.5. Die Bepflanzung der Privatgärten hat spätestens 1 Jahr nach Bezugserstellung der Gebäude zu erfolgen.**
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen. Ebenso die Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkflächen.
- 0.9.6. Von den Hauptversorgungsstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen.**
Die aus gründerischen Gründen vorgesehenen Bäume entlang der Straßen und Wege sind nach Rücksprache mit dem Energieversorgungsunternehmen (OBAG, Gaswerke, etc.) sowie dem Bauamt der Stadt Hauzenberg mit Einrichtungen zum Schutze der Leitungen zu versehen. Ebenfalls ist das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.
- 0.9.7. Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen**
- Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen:
(Standort siehe Plan)
- | | |
|-----------------------------|-------------------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Sorbus Intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| 3. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 4. Acer platanoides | - Spitzahorn |
| 5. Carpinus betulus | - Hainbuche |
| 6. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 7. Acer campestre „Eisrijk“ | - Feldahorn |
| 8. Crataegus l.A. | - Weißdorn |
- Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3-4 x V, m.B., STU 20 - 25 cm
Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.
- 0.9.8. Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen**
- Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen:
(Standort siehe Plan)
- | | |
|---------------------------|-----------------|
| 1. Acer pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| 3. Betula pendula | - Sandbirke |
| 4. Fraxinus excelsior | - Gemeine Esche |
| 5. Quercus robur | - Stieleiche |
| 6. Malus l.A. | - Zierapfel |
| 7. Tilia cordata | - Winterlinde |
| 8. Alle Obstbäume | |
- Alle ortstypischen Sträucher und Hecken
Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3-4 x V, m.B., STU 20 - 25 cm
- 0.9.9. Pflanzungen in privaten Gärten**
- Zulässig sind alle ortstypischen Bäume, Obstbäume und Sträucher.

- 0.10. Schallschutz zur Staatsstraße St 2132** (nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- In die Wohnung entlang der Staatsstraße St 2132 sind bis zu einer Entfernung von 70 m in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35 - 39 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDE-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Türen“). Soweit Balkontüren, Rollädenkästen, o.ä. Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das oben angegebene Schallschutzmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen. Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite können Fenster mit einem um 5 dB geringer bewerteten Schalldämmmaß verwendet werden. Die sonstigen Außenbauelemente der Wohngebäude (z.B. Außenwände, Dachschräge bei Wohnräumen im Dachgeschoß) müssen ein resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, res}$ von mindestens 40 - 45 dB erreichen.
- 0.11. Privatzufahrten zur St 2132**
- Privatzufahrten von den einzelnen Grundstücken zur Granitstraße (St 2132) sind nicht zulässig.
- 0.12. Entwässerung von Bauflächen**
- Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßen der Staatsstraße abgeleitet werden. Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.
- 0.13. Hinweise**
- 0.13.1. Grundwasser**
- Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtlich und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabensenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnisse nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.
- 0.13.2. Wasserversorgung**
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Soweit Baumplantagen 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 durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor die Verständigung der OBAG erforderlich.
- 0.13.4. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.**

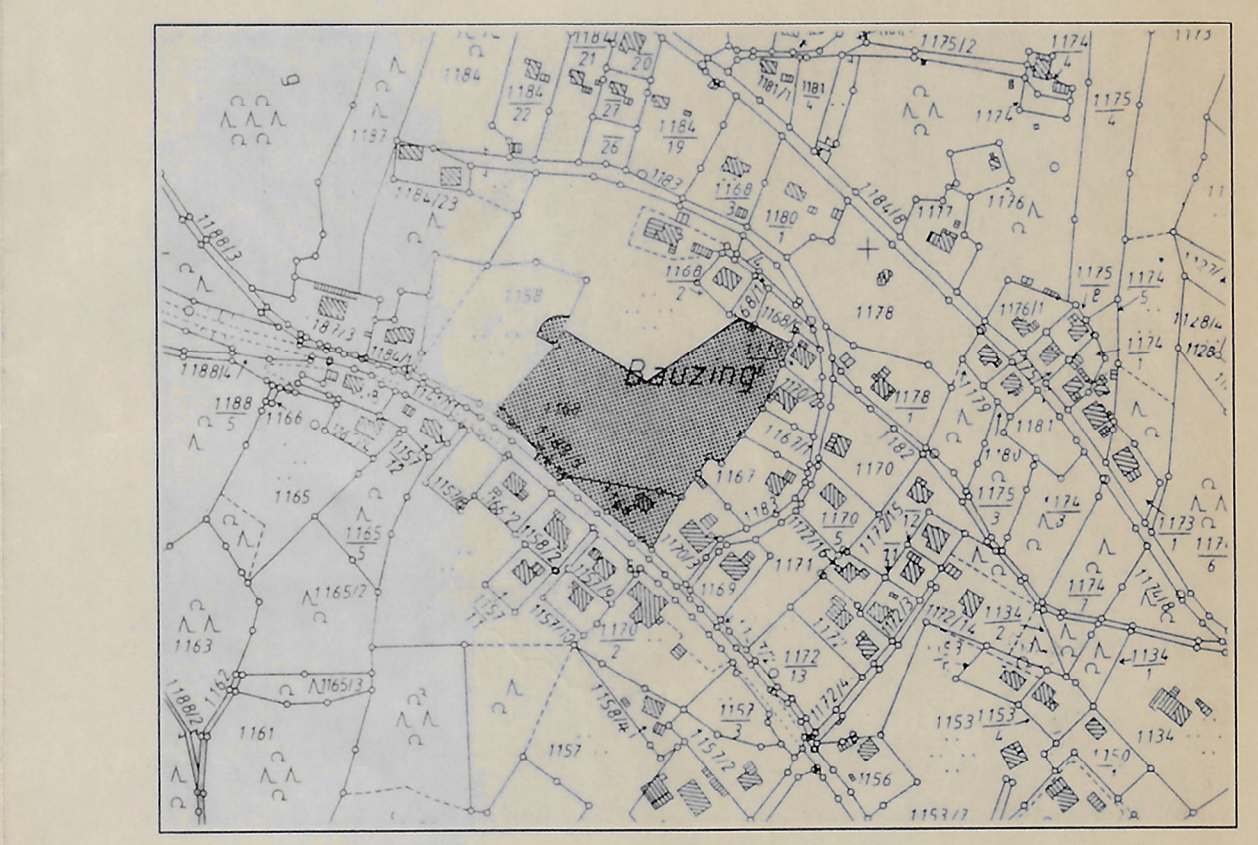
VERFAHRENSVERMERKE

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der ab 01.01.1998 geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung vom 16.12.1990.
- 1. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.09.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bauzoning“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.09.1999 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 23.09.1999 bis 15.10.1999 stattgefunden.
- 3.1. Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.11.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 25.11.1999 bis 27.12.1999 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 3.2. Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2000 bis 27.03.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 16.02.2000 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
- 3.3. Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2000 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 28.04.2000 bis 30.05.2000 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 19.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Nach § 3 Abs. 3 BauGB wird bestimmt, daß Anregungen und Bedenken nach bereits erfolgter 1. und 2. Auslegung nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
- 6. Satzung**
Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 03.07.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.
- Zulinkräfttreten**
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 19.07.2000 durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Bauzoning“ 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. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:
1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften und
 2. Mängel der Abwägung.
- inwieweit sich nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 31.08.2000

 Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN BAUZONING



STADT	:	HAUZENBERG
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN
BESTANDSAUFNAHME	11/99	AUFGESTELLT:
DATUM 1. AUSLEGUNG	08.11.1999	FESSL + TELLO + PARTNER KUSSESTR. 29 94051 HAUZENBERG TEL. 08586/2055-56 FAX 08586/2055
DATUM 2. AUSLEGUNG	07.02.2000	
DATUM 3. AUSLEGUNG	03.04.2000	
DATUM ENDAUSF.	03.07.2000	
PLANAUSGANG	06.07.2000	

PLANUNTERLAGEN
 AMTLICHE PLANKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1:1000 VOM OKTOBER 1999. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSTABENTNAHME NICHT GEEIGNET. HOHENSCHICHTLINIEN VOM INGENIEURBÜRO ANDORFER, HAUZENBERG, VOM OKTOBER 1999. FÜR NACHRICHTLICHE ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.