

# BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

" D U S C H L B E R G "

STADT HAUZENBERG

FÜR DAS GEBIET:

- NÖRDLICH VON: DUSCHLBERG
- ÖSTLICH VON : THIESSENBERG
- SÜDLICH VON : TIESSENREUT
- WESTLICH VON: ST 2132

- PASSAU, DEN 19.12.1979
- 2. AUSLEGUNG 28.07.1980
- 3. AUSLEGUNG 12.10.1981

DER ARCHITEKT ARCHITECTEN  
ARCHITECT ABK - JUNG  
JOSEF VOGGENREITER  
MARIAHILFBERG 8  
8390 PASSAU  
TELEFON 0851/33434  
PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU  
P A S S A U



## 1. ALLGEMEINES

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche, auch während der Planaufstellung.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung durchgeführt. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 - 13 des BBauG geregelt. Die verbindliche Bauleitplanung befaßt sich lediglich mit den Planungstatsachen, sowie den Planungsnotwendigkeiten.

## 2. ANLASS ZUR AUFSTELLUNG

Die Gesamtentwicklung der Stadt Hauzenberg erfordert die Bereitstellung weiterer Bauflächen. Für das ausgewiesene Gebiet wurde vor Jahren ein Teilbebauungsplan ausgewiesen, dessen Bestand aufgenommen wurde und Grundzüge dieser Planung waren.

Nordwestlich der Planstraße B ist von Seiten der Besitzer Abgabebereitschaft vorhanden. Aufgrund der günstigen und zentralen Lage sieht man sich veranlaßt, eine Bebauung neu zu ordnen und vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

Bedingt durch die günstige Lage zur Himmelsrichtung (Osthang) und der bereits bestehenden Anschlußmöglichkeiten der Erschließung, ist eine immer häufiger werdende Nachfrage nach diesem Bauland da.

Mit der Bebauung soll demnächst begonnen werden. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage und die Voraussetzung für die einzelnen Durchführungsmaßnahmen und ermöglicht den Beginn zur Ausführung der Gesamtentwicklung für die Stadt Hauzenberg.

Anlaß zur 2. Auslegung:

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen Träger öffentl. Belange wurde es notwendig, den Bebauungsplan Duschberg nochmals auszulegen. Eine Besprechung über die Bebaubarkeit, Nutzung und Erschließung wurde mit dem zuständigen Kreisbaumeister geführt und an Hand eines Modells erläutert. Die nachzuweisenden Querprofile wurden zeichnerisch dargestellt.

### ANLASS ZUR 3. AUSLEGUNG

Auf Grund des Sitzungsbeschlusses der Stadt Hauzenberg vom 12.10.1981 wird der Geltungsbereich nordwestlich der Planstraße "A" um 2 Parzellen und einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) erweitert. Das Grundstück südlich der Einmündung Planstraße "A" in die ST 2132 wird als Bauparzelle ausgewiesen, (vormals Kinderspielplatz).

### 3. AUSWAHL DES ERSCHLIESSUNGSGEBIETES

Im Rahmen einer Gesamtplanung ist es sinnvoll, das Baugebiet "Duschlberg" als letzte Erweiterungsmöglichkeit im Norden von Hauzenberg entlang der ST 2132 als Ortsabrundung auszuweisen.

Der Bebauungsplan wurde gesamtplanerisch und technisch untersucht und dementsprechend entwickelt. Primär wurden die in diesem Bereich notwendigen und z. T. geplanten Erschließungsstraßen in ihrer Funktion überprüft und die Bauflächen demnach aufgeteilt.

### 4. VORHANDENE FESTSETZUNGEN

Rechtsverbindliche städtebauliche Pläne liegen in Form eines Flächennutzungsplan-Vorentwurfes auf, wobei sich diese Ausweisung mit der des Flächennutzungsplanes deckt.

Die notwendigen Belange wurden abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

Die bestehende Bebauung wurde durch Baulückenschließung integriert, an bestehende Straßen angeknüpft, sowie Planungsnotwendigkeiten eingeplant.

Ein Abwasserbeseitigungsprojekt in diesem Gebiet ist bereits erstellt.

### 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Bauland, welches in seinen Grundzügen bereits fixiert ist.

Im Gesamten betrachtet, ist das ausgewiesene Baugebiet als Ortsabrundung und z. T. Baulückenschließung zu bezeichnen.

Die Zufahrt "Bergweg und Planstraße B" ist bereits ausgebaut und dient z. T. als Haupterschließung. Eine zweite Erschließungsmöglichkeit mußte aufgrund der Hanglage des Geländes erstellt werden. Eingerahmt wird dieses Gebiet von der bestehenden Waldzone im Westen.

Das durch seine Ostlage schöne Baugebiet ist vorwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern aufgeplant.

Für jede der geplanten Einfamilienhausbebauung wurden zwei Garagen und zwei Stellplätze ausgewiesen.

Diese Garagen können dem Gelände angepaßt als Hochgaragen mit darunter ausgebautem Abstellraum oder als Tiefgaragen mit darüberliegender Terrasse ausgebildet werden.

Müllboxen werden nach Bedarf jeweils an den Eingangsfronten bzw. an die Garagen in entsprechender Form ausgebildet.

Die Fußwege und Gehsteige sind so angelegt, daß eine gute und einwandfreie Verbindung zu dem Ortskern und zu seinen weiteren Kommunikationseinrichtungen wie Schul- und Sportflächen gewährleistet ist.

## 6. VORGESEHENE FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WR § 3, Abs. 1 - 4 der BAUVVO in der Fassung vom 15. September 1977).

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet wurde das Maß der baulichen Nutzung durch die im Plangebiet festgesetzten Werte der Geschößflächen (GFZ) und der Geschößzahlen bestimmt.

### 6.3 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise.

### 6.4 Künftige Höhenlage und Verkehrsflächen und bauliche Anlagen

Der Ausbau der Verkehrsflächen richtet sich nach den Höhenlagen der vorhandenen Straßenverkehrsflächen.

## 6.5 Gemeinschaftsanlagen

Es handelt sich hier um Anlagen und Einrichtungen, die der Gemeinschaft dienen. Im Bebauungsplan sind die diesbezüglichen Flächen nach Art, Umfang, Größe und Lage festgesetzt.

## 6.6 Erschließung und Versorgung \*

### 6.6.1 Straßen und Wege

Der bestehende "Bergweg" mit der unteren Stichstraße dient als Anliegerstraße und ist in ihrer Ausbauphase bereits befestigt. Die Planstraße A wurde als Stichstraße mit Wendepunkte ausgebildet. Für den Katastrophenfall (vor allem Winter) wurde eine zweite Zufahrtsmöglichkeit für das im Südwesten liegende und schwierig zu erschließende Baugebiet vorgesehen. Ausbaubreite der Planstraße A 5,00 Meter + 0,50 Meter Bankett + 1,50 Meter Bürgersteig; Verlängerung der Planstraße A als Zufahrtsweg 3,30 Meter.

### 6.6.2 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der Straßen und Gehwege erfolgt durch ortsübliche Beleuchtungskörper.

### 6.6.3 Kanalisation

Ein Kanalisationsprojekt ist bereits erstellt und für die nachfolgende Bebauung in Auftrag gegeben.

### 6.6.4 Wasserversorgung

Eine ausreichende Wasserversorgung ist durch das vorhandene Ortswassernetz gesichert.

### 6.6.5 Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die OBAG.

## 7. BESONDERE AUSFÜHRUNGSVORSCHRIFTEN

### 7.1 Anpflanzungen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, der Zu- und Abfahrten, der Kinderspielplätze und der Mülltonnenstandplätze sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Das gilt auch für die Flächen der Vorgärten, vor allem entlang der Planstraße A.

### 7.2 Einfriedungen

Entlang der Grundstücksgrenzen der Einfamilienhäuser ist eine Einfriedung als Holzlaten-, Hanichel- oder Jägerzaun mit Hinterpflanzung auszuführen; zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun mit Strauchhinterpflanzung.

Die Kreisvewaltungsbehörde kann Mauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen zum Sichtschutz zulassen.

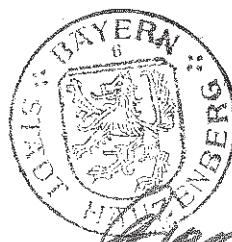
Im Bereich der Mülltonnenstandplätze sind zur verdeckten Unterbringung der Mülltonnen Mauerscheiben oder Schränke bis zu einer Höhe von 1,20 m vorgeschrieben.

## 8. STÄDTEBAULICHE WERTE UND ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die städtebaulichen Daten für die Aufstellung der Flächen, der Bebauung, der Nutzung und Ihre Verhältnisse, gehen aus der Anlage "Berechnungen" (Vorentwurf) hervor.

(A Städtebauliche Werte)

STADT HAUZENBERG, DEN 12 Okt 1981



*Hendrik*  
.....  
DER BÜRGERMEISTER

QUANTITATIVE ANALYSE ZUM BEBAUUNGSPLAN HAUZENBERG  
"D U S C H L B E R G"

(VORLÄUFIGE BERECHNUNG)

---

<u>1. Gesamtfläche des Plangebietes *</u>	<u>3,53 ha</u>
davon Wohnbauland	2,39 ha
davon Gemeinbedarfsflächen (Grünflächen)	0,47 ha
davon Straßenverkehrsflächen u. öffentl. Fußwege	0,67 ha

2. Gliederung der Wohnbebauung im Plangebiet

Zahl der Einfamilienhäuser, bestehend	2
Zahl der Einfamilienhäuser, geplant	16
<hr/>	
Summe der Wohnbebauung	18
<hr/> <hr/>	

3. Wohneinheiten

davon in bestehenden Gebäuden	3 WE
davon in geplanten Einfamilienhäusern	24 WE
<hr/>	
Summe der Wohneinheiten	27 WE
<hr/> <hr/>	

4. Einwohner

davon in bestehenden Gebäuden	11 EW
davon in geplanten Gebäuden	84 EW
<hr/>	
Summe der Einwohner	95 EW
<hr/> <hr/>	

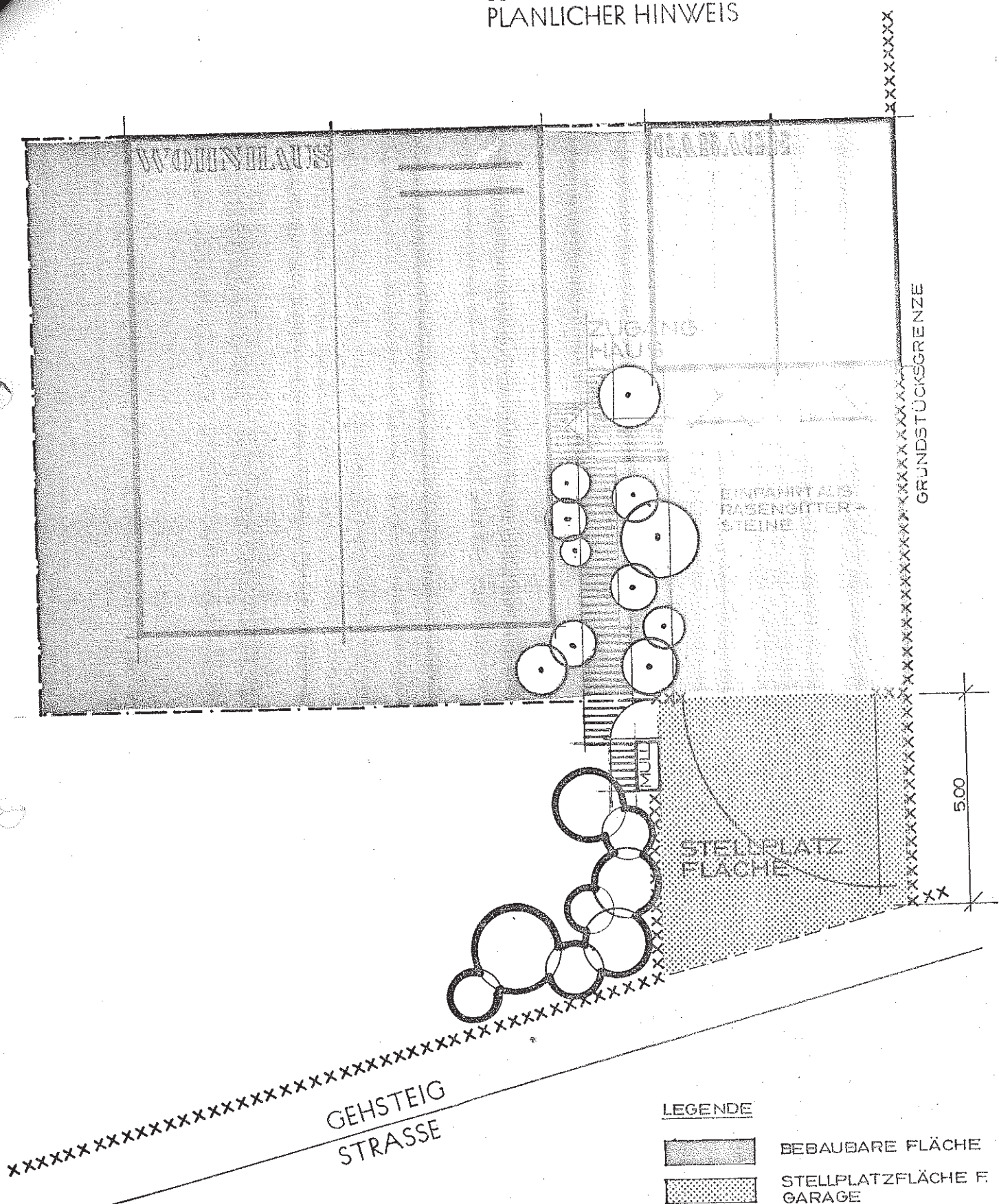
Wohndichte 40 EW/ha  
Siedlungsdichte 27 EW/ha

Passau, den 19.12.1979  
2. Auslegung 28.07.1980  
3. Auslegung 12.10.1981







# BEIBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEREICH ZUGANG - GARAGE - EINZÄUNUNG  
PLANLICHER HINWEIS

JNG



## LEGENDE

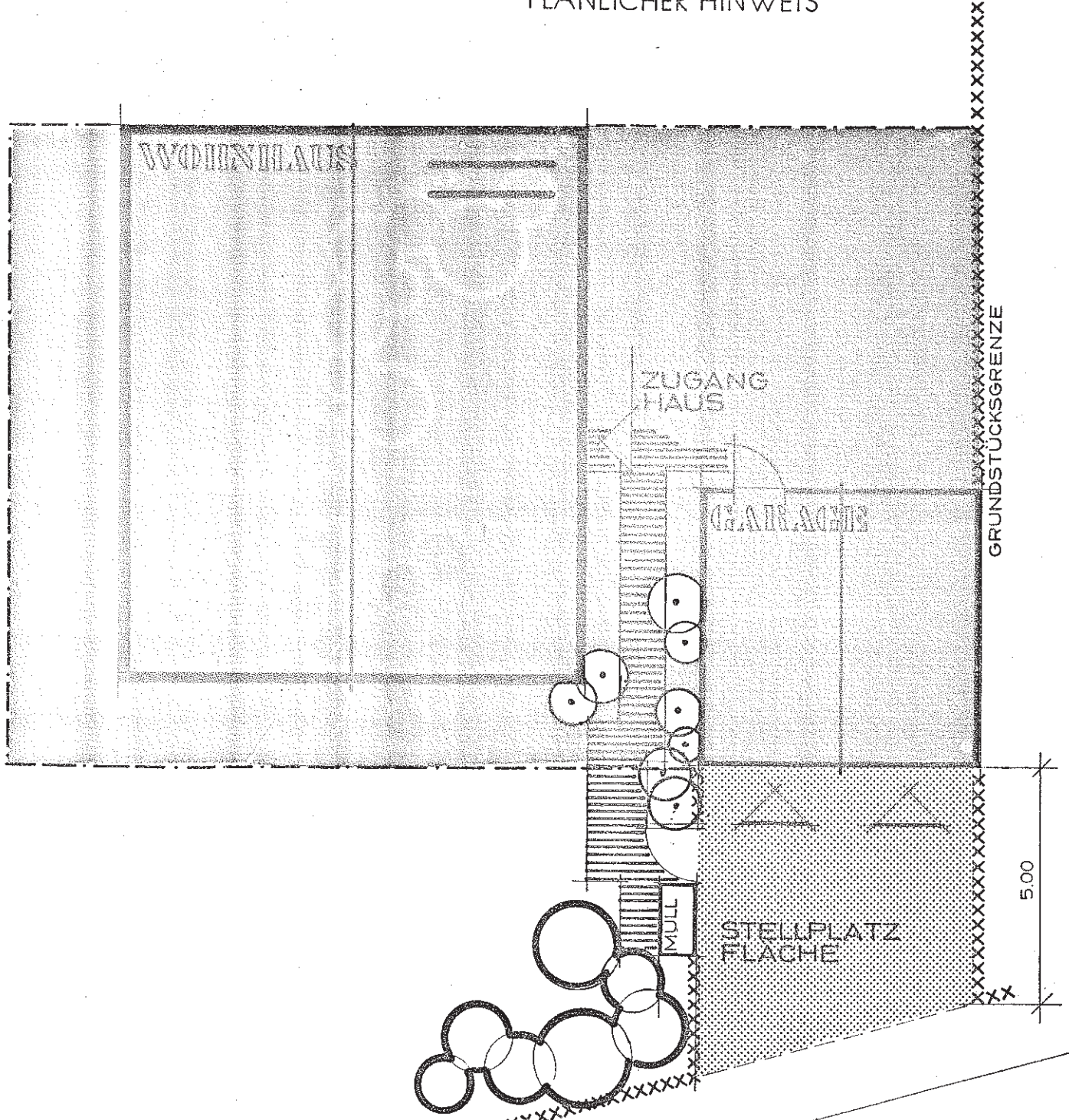
-  BEBAUBARE FLÄCHE
-  STELLPLATZFLÄCHE F. GARAGE
-  EINZÄUNUNG
-  PFLANZGEBOT
-  BEPFLANZUNGS-VORSCHLAG
-  VORSCHLAG

PASSAU, DEN  
JOSEF VOGGENREITER  
ARCHITEKT ABK - HOCHBAU  
PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU UND  
REGIONALPLANUNG








# BEIBLATT ZUM BEBAUUNGSPLAN

BEREICH ZUGANG - GARAGE - EINZÄUNUNG  
PLANLICHER HINWEIS



## LEGENDE

-  BEBAUBARE FLÄCHE
-  STELLPLATZFLÄCHE F. GARAGE
-  EINZÄUNUNG
-  PFLANZGEBOT
-  BEPFLANZUNGS-VORSCHLAG

PASSAU, DEN  
JOSEF VOGGENREITER  
ARCHITEKT ABK-HOCHBAU  
PLANUNGSGRUPPE STÄDTEBAU UND  
REGIONALPLANUNG

