

A PLANZEICHNUNG RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH M 1:1.000



ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA		1	2		
0,4	0,8	3	4	1	Art der baulichen Nutzung
o		5	6	2	Anzahl der Geschosse
SD, PD, FD		7		3	Grundflächenzahl GRZ

4	Geschossflächenzahl
5	Bauweise
6	Nur Einzelhäuser zulässig
7	Zulässige Dachformen

1 Flächennutzung, Bauweise

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 1.2 Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
- 1.3 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.4 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GA = Garagen CA= Carport
- 1.5 private Erschließungsstraße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
- 1.6 private Verkehrsfläche / Stellplätze
- 1.7 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.8 Nur Einzelhäuser zulässig

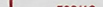
2 Sonstige Planzeichen

- 2.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GFLR = Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht
- 2.2 öffentlicher Abwasserkanal mit Leitungsschutzzone
- 2.3 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 2.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 2.5 Straßenbegrenzungslinie
- 2.6 Gebäude zu entfernen

3 Maßnahmen für Natur und Landschaft

- | | |
|-----|---|
| 3.1 | Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: naturnahe Gartenfläche |
| 3.2 | Baum zu pflanzen |
| 3.3 | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: 2-reihige Baum- Strauch- Hecke |

C HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | |
|---|--|
|  | 1. Maßzahl in Meter gemäß Eintrag in der Planzeichnung |
|  | 2. Flurstücksgrenze mit Flurnummer |
|  | 3. Bestandsgebäude/ Nebengebäude |
|  | 4. öffentlicher Abwasserkanal bestehend |
|  | 5. vorgeschlagenen Grundstücksteilung |

D FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 Bauliche Nutzung

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
Festgesetzt wird im nördlichen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, im südlichen Bereich ein Dorfgebiet MD.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO): GRZ 0,4.
1.2.2 Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO: GFZ 0,8

- 1.3 Stellplätze, Nebenanlagen:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Umgrenzungen nach Planzeichen 1.4 sowie innerhalb der Baugrenzen nach Planzeichen 1.3 zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

- 1.4 Höhe baulicher Anlagen:
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Die maximal zugelässige traufseitige Wandhöhe beträgt bergseits 6,5 m und taleits 7,5 m über der Höhenlage der Oberkante des bestehenden Geländes.
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

- 1.5 Abstandsflächen:
Die Tiefe der Abstandsflächen ist nach Art. 6 BayBO zu bemessen. Durch planliche und/oder textliche Festsetzungen werden keine anderen Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO zugelassen oder vorgeschrieben.

- 1.6 Dachgestaltung:
Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Für untergeordnete Bauteile sowie Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern sind die Anlagen nur in der jeweiligen Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind nur flachliegende bzw. bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Oberkante der Dachhaut angeordnete Solaranlagen / Photovoltaikanlagen zulässig.

- 1.7 Geländeveränderungen, Stützmauern:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 1,2 m Höhe zulässig; sie müssen über die Grundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Böschungen sind mit einer Neigung von mind. 1:2,5 zur Angleichung ans natürliche Gelände auszuführen. Oberboden ist zu schützen und separat zu lagern. Stützmauern, soweit diese unabhängig von Gebäuden sind, sind bis zu einer Höhe von 1,5 m über Gelände zulässig.

- 1.8 Einfriedungen:
Als Einfriedungen sind Holzlatten-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,2m Höhe, sowie Hecken aus standortheimischen Gehölzen zulässig. Einfriedungen sind nur ohne durchgängigen Zaunsockel und einem Mindestabstand zwischen Zaun und Gelände von 10 cm zulässig. Gehölzflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

- 1.9 Niederschlagswasser:
Auf den Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser ist, sofern technisch möglich, innerhalb des Plangebietes flächig zu versickern. Zur Rückhaltung von Regenwasser ist eine Zisterne erforderlich.

- 1.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die in der Planzeichnung eingetragenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten des zuständigen Leitungsträger und der Bauflächen 1 und 2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten. Innerhalb von mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

- 1.11 Private Erschließungsstraße:
Die Erschließung der Bauparzellen 1 und 2 im südlichen Grundstücksteil erfolgt über eine private Erschließungsstraße im südöstlichen Grundstücksteil.

- 1.12 Private Verkehrsfläche/ Stellplätze:
Die interne Erschließung des Grundstücks erfolgt über eine private Verkehrsfläche; diese dient zugleich als Stellplatzfläche. Sie ist mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. wassergebundene Wegedecke oder Drainpflaster, auszuführen.

2. Maßnahmen für Natur und Landschaft

- 2.1 In Flächen nach Planzeichen 3.1 sind die vorhandenen Grünflächen als naturnah gestaltete Gartenfläche zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In den festgesetzten Gartenflächen sind keine weiteren baulichen Anlagen zulässig. Bestehende Gartenhöhlen dürfen erhalten bleiben. Die festgesetzten Gartenflächen können zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen werden.
- Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntauflaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaueichen, Thuja, Scheinzypressen). Die Anlage von reinen Schotter- und Kiesflächen anstelle von Grünflächen ist nicht zulässig.

- 2.2 Mindestqualität festgesetzter Bepflanzungen:
Pflanzgrößen:
Bäume H 3xv 16/18; Pflanzung in jeweils mindestens 10 m² offenen und mindestens 16 m² durchwurzelbaren Boden
Festgesetzte Baumpflanzungen nach Planzeichen 3.2 sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung im
jeweiligen Abschnitt beziehungsweise des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode anzulegen und dauerhaft zu
erhalten

- 2.3 In Flächen nach Planzeichen 3.3 ist eine 2-reihige Baum- Strauch-Hecke mit gebietseigenen Bäumen und Sträuchern zur Randeingrünung anzulegen. Baumanteil 10%. Vorkommensgebiet 3 "Süddeutsches Hügel- und Bergland". Art. 47 und Art. 48 der AGBGB sind einzuhalten.

- 2.4 Im Vorfeld der Einreichung des Bauantrags ist für die südlichen Bauparzellen 1 und 2 jeweils eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung in den Monaten März bis Juni durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Passau abzustimmen. Im Falle einer Bebauung dürfen Gehölze nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. entfernt werden.

E HINWEISE DURCH TEXT

1. landwirtschaftliche Emissionen in Form von Lärm, Staub, Gerüchen, Erschütterungen sowie Insektenzuflug, die infolge der Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betrieben entstehen, sind uneingeschränkt zu dulden.



G ÜBERSICHTSLAGEPLAN maßstabslos

PRÄAMBEL

Die Stadt Hauzenberg erfasst aufgrund §§ 1 a, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO), der 5.Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichungsverordnung PlanZV) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Haulzenberg hat in der Sitzung vom 18.09.2023 die Änderung des Bebauungsplanes Fürzetting mittels der 7. Änderung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.12.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2025 bis zum 17.03.2025 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.12. 2024 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.02.2025 bis zum 17.03.2025 öffentlich ausgelegt.
4. Die Stadt Haulzenberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.01.2026 den Bebauungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.12. 2024 als Satzungsbeschluss.

Hauzenberg, den 01. FEB. 2026

Gudrun Donaubauer (Erste Bürgermeisterin)

5. Ausgefertigt 01. FEB. 2026

Hauzenberg, den
Gudrun Donaubauer
 Gudrun Donaubauer (Erste Bürgermeisterin)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 03. MRZ. 2026

gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

05. MRZ. 2026

Gudrun Donaubauer (Erste Bürgermeisterin)



30.12.2024	Satzungsfassung
Bebauungsplan Fürsetzung 7. Änderung	Planverfasser: <i>Eveline Schmid</i>
Stadt Hauzenberg	Eveline Schmid Stadtplanerin/ Landschaftsarchitektin