



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.0 **Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 **WA** Allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: zulässig Erdgeschoss + ein Vollgeschoss, oder zulässig Erdgeschoss + Untergeschoss.
- Mittelstrich mit Pfeilen = zwingend einzuhaltende Firstrichtung
- Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung
- 2.2 **0,3** Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 2.3 **0,6** Geschosflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 3.0 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 **0** offene Bauweise
- 3.2 **---** Baugrenzen
- 6.0 **Verkehrsflächen**
- 6.1 **10,5** Straßenverkehrsflächen als Wohnstraße mit verkehrsberuhigtem Ausbau. Detailplanung des Straßenraumes in eigener Zeichnung.
- 6.2 **70,0** Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.3 **100** Sichtdreiecke
- 6.4 **12,5** Fuß- und Fahrradweg an der best. Gemeindeverbindungsstraße
- 6.5 **---** Pflasterfläche
- 9.0 **Grünflächen**
- 9.1 **---** Private Grünflächen/offene Vorgärten die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen.

- 15. **Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
- 15.1 **ST** Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2 **GA** Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 15.3 **---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

HINWEISE

- 16.1 **---** Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 16.2 **---** Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 16.3 **---** Best. Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 16.4 **---** Wohngebäude bestehend
- 16.5 **---** Wirtschafts- und gewerbl. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)
- 16.6 **---** Höhenlinien
- 16.7 **165** Flurstücksnummern
- 16.8 **①-③** Parzellennummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

zu 1.1 Allgem. Wohngebiet

- 0.1 **Allgemeine Gestaltung**
Die baul. Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.
Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als 2 nebeneinanderstehende Häuser gleich gebaut werden.
- 0.2 **Mindestgröße der Baugrundstücke**
Bei Einzelhausgrundstücken 650 m²
- 0.3 **Gestaltung des Gebäudes**
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Angabe des natürlichen Geländes und der oberkante Straße darzustellen und bedürfen der Genehmigung.

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

- 0.4.1 **Haustyp**
Haustypen je nach Geländeneigung:
Typ A Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.
Bei schwächer geneigten oder ebenem Gelände ist zulässig: Typ B Erdgeschoss und ein Obergeschoss oder Typ C Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss
- 0.4.2 **Sockel Allgemein**
Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche bei Hanglage waagrecht umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,00 m OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

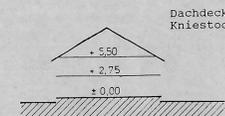
- Dachgauben: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gauben sind unzulässig.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

- 0.5 **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbarbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzupassen.
Ein Abschließen des Wohnhauses über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 0,80 m gemessen OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,25 m OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

- Dachgaube: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gauben sind unzulässig.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

- 0.6 **Stellplätze und Zufahrten, Wege und Plätze**
- 0.6.1 **Stellplätze und Zufahrten**
Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzinseln zu gliedern.
Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.
Stellplätze und Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wasserpermeable Decke zu erfolgen.
- 0.6.2 **Wege und Plätze**
Die verkehrsberuhigten befahrenen Wohnstraßen im Angerbereich sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen



- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,00 m OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.
- Dachgauben: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gauben sind unzulässig.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m Talseite; max. 3,50 m Bergseite

TYP C: Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 1,00 m gemessen OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,50 m OK Pfette, wenn durch seitlich Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

- Dachgaube: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gauben sind unzulässig.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

0.4.2 Sockel Allgemein

- Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche bei Hanglage waagrecht umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)

- 0.4.3 **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,50 m betragen.
- 0.4.4 **Fassaden**
Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
Fensteröffnungen als stehendes Rechteck.
Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinstellungen zulässig.

- 0.5 **Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbarbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzupassen.
Ein Abschließen des Wohnhauses über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.
Kellergaragen sind unzulässig.

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 0,80 m gemessen OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,25 m OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

- Dachgaube: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gauben sind unzulässig.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

0.6.2 Wege und Plätze

Die verkehrsberuhigten befahrenen Wohnstraßen im Angerbereich sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen

durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben und Schutzgitter oder Hochbeeten zu schützen.
Die Hausgärten müssen offen gehalten werden, nicht als bloße Abfolge von Hausvorplätzen.

- 0.7 **Einfriedlungen**
Einfriedlungen sind zulässig
- Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung: Holzlatzen/Hänichen- und Bretterzaun, max. Höhe 1,00 m nach privater Grünfläche/offener Vorgarten
- Seltliche Grundstücksbegrenzung Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung

- 0.8 **Grünordnung**
- 0.8.1 **---** öffentliche Grünflächen
- 0.8.2 **---** private Grünflächen
- 0.8.3 **---** zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 0.8.4 **---** zwingend neu zu pflanzende Bäume

0.8.4.1 Neupflanzungen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
Bei Anpflanzung von Bäumen an der Kreisstraße ist ein Abstand von 450 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Zu Neupflanzungen am Straßenkörper ist nur der Straßenkantenstreifen befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Sichtdreiecks bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes.

0.8.4.2 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in öffentl. Grünflächen

- Großbäume: Hochstämme, STU 12/14 cm, 300 - 400 cm Höhe:
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Tilia cordata - Winterlinde
- Cornus alba - Hartriegel
- Prunus spinosa - Schlehe
- Salix aurita - Weide

Unterpflichten aus Decksträuchern in Gruppen der gleichen Art:

- Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze und Bäume mit hängenden Wuchsförmern, sowie Thuja (in allen Arten) - Lebensbaum; Chamaecyparis (in allen Arten) - Scheinzypresse

0.8.4.3 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in priv. Grünflächen

- Hecken - Einfriedlungen: Für Hecken können folg. Pflanzenarten verwendet werden:
Acer campestre - Feldahorn
Fagus sylvatica - Buche
Carpinus betulus - Hainbuche
- Auch freiwachsende Hecken aus verschiedenen Gehölzen, soweit diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Gesamtplanung der Einzelparzellen:
Hier kann der Grundstückseigentümer nach eigenem Ermessen pflanzen, mit Ausnahme von fremdländisch wirkenden Pflanzen z.B.
Fagus sylvatica purpurea - Blutbuche
Picea pungens glauca - Blaueiche
und besonders eingefärbte bzw. fremd wirkende Wacholder und Zypressen mit einer Endhöhe über 2,00 m.

Einzelbäume, Hausbäume:
In jedem Einzelwohnhausgrundstück ist mind. 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume sollen in Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken; nach Möglichkeit Obstbäume.

- Artenauswahl:
Obstbäume: Halb- oder Hochstamm
Bergahorn: Acer pseudoplatanus
Eberesche: Sorbus aucuparia
Linde: Tilia
Birke: Betula

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 07. Januar 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BaugB beschlossen.
Hauzenberg, 18. Sep. 1996. STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 18. Sep. 1996 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BaugB vom 18. Sep. 1996 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurde am 18. Sep. 1996 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgegeben.
Hauzenberg, 18. Sep. 1996. STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 18. Sep. 1996 den Bebauungsplan gem. § 10 BaugB als Satzung beschlossen.
Hauzenberg, 18. Sep. 1996. STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 18. Sep. 1996 gem. § 11 Abs. 1 BaugB angezeigt.
Hauzenberg, 18. Sep. 1996. STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 18. Sep. 1996, gem. § 12 BaugB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 18. Sep. 1996 bekanntgemacht.
Hauzenberg, 18. Sep. 1996. STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan in Rathaus der Stadt Hauzenberg während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BaugB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisherige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BaugB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, sowie von Mängeln der Abwägung, sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind (§ 214 Abs. 1 BaugB).

Hauzenberg, 18. Sep. 1996. STADT HAUZENBERG
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GERMANNSDORF - WEST STADT HAUZENBERG LKR. PASSAU

M 1:1000

