

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im 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 Formschriften 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, 30.12.1996.

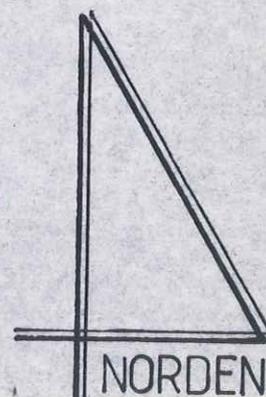
STADT HAUZENBERG



E. Schwan
.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN GERMANNSDORF - WEST STADT HAUZENBERG LKR. PASSAU

M 1:1000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am 07. Januar 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Hauzenberg, 18. Sep. 1996



STADT HAUZENBERG

[Signature]

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 10.6.91 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 10.7.91 bis 16.9.91 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurde am 1.7.91 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht.

Hauzenberg, 18. Sep. 1996



STADT HAUZENBERG

[Signature]

1. Bürgermeister

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 29.7.96 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, 18. Sep. 1996



STADT HAUZENBERG

[Signature]

1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 19.9.1996 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

Hauzenberg, 30.12.1996



STADT HAUZENBERG

[Signature]

1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 27.12.1996 gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am 27.12.1996 bekanntgemacht.

Hauzenberg, 30.12.1996

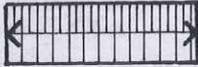
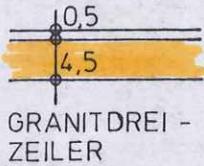
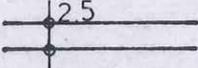
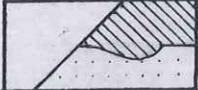


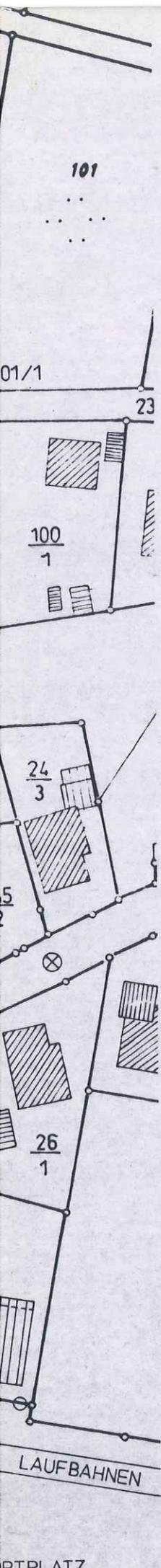
STADT HAUZENBERG

[Signature]

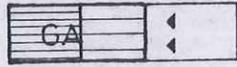
1. Bürgermeister

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

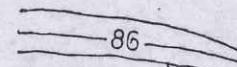
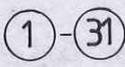
- 1.0 Art der baulichen Nutzung
- 1.1 **WA** Allgem. Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 **II** Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze: zulässig Erdgeschoss + ein Vollgeschoss, oder zulässig Erdgeschoss + Untergeschoss.
-  Mittelstrich mit Pfeilen = zwingend einzuhaltende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



15. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- 15.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2  Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. 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  Flurstücksnummern
- 16.8  Parzellenummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTZETZUNGEN NACH § 9 BauGB

zu 1.1 Allgem. Wohngebiet

0.1 Allgemeine Gestaltung

Die baul. Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstück 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

Gelände
Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

s. auch 0.4.3.
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:

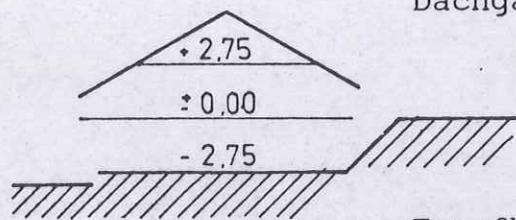
Typ A Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:
Typ B Erdgeschoss und ein Obergeschoss oder

Typ C Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

TYP A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30°
auch Satteldach mit Krüppelwa
Dachdeckung: Pfannen rot
Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen
OK Rohdecke bis OK Pfette; bis
max. 1,00 m OK Pfette, wenn



Dachgaupen:

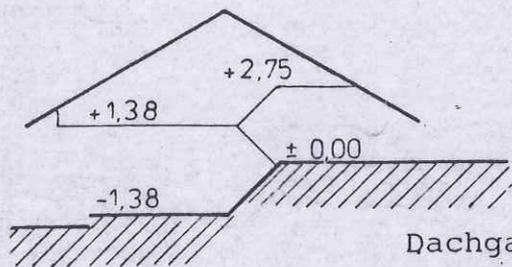
Traufhöhe:

durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände oder mit durch Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.

Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseits max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

Erdgeschoss und Untergeschoss = Hangbauweise als Halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoss, Untergeschoss und Bergseits ausgebautem Dachgeschoss.



Dachform:

Dachdeckung:

Kniestock:

Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwal

Pfannen rot

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.

Dachgaupe:

Traufhöhe:

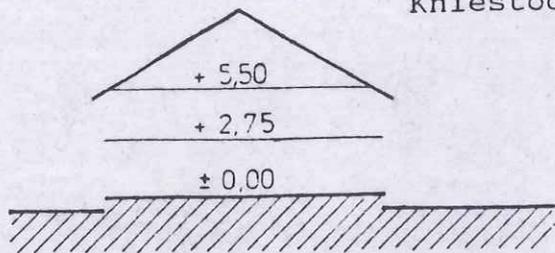
Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig

Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche Bergseite max. 3,50 m Talseite max. 6,00 m

TYP B: Erdgeschoss und ein Obergeschoss
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

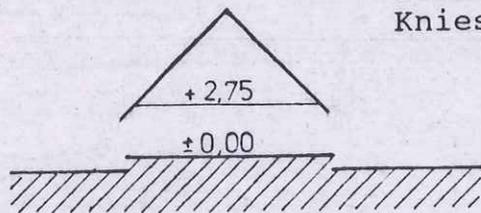
Dachform:

Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwal



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

TYP C: Erdgeschoss und ausgebauten 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.
- Dachgaupe: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Fensterfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen 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.

Fensterteilungen als stehendes Rechteck.

Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen 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 Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

Kellergaragen sind unzulässig.

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 vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

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 Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig

Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung:
Holzlatten/Hanichen- und
Bretterzaun, max. Höhe 1,00 m
nach privater Grünfläche/
offener Vorgarten

Seitliche Grundstückbegrenzung
Maschendrahtzaun mit Hecken-
hinterpflanzung

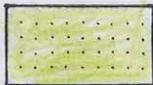
0.8 Grünordnung

0.8.1



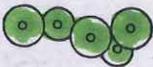
öffentliche Grünfläche

0.8.2



private Grünfläche

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 Straßenbaulastträger befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Sichtdreieckes 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

Unterpflanzung aus Decksträuchern in Gruppen der gleichen Art:

Cornus alba - Hartriegel
 Prunus spinosa - Schlehe
 Salix aurita - Ohrweide

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

0.8.4.3 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in priv. Grünflächen

Hecken - Einfriedungen:

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.

Gesamtpflanzung 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 - Blaufichte

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 im Vorgarten als Hausbäume dominierend wirken; nach Möglichkeit Obstbäume.

Artenauswahl:

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