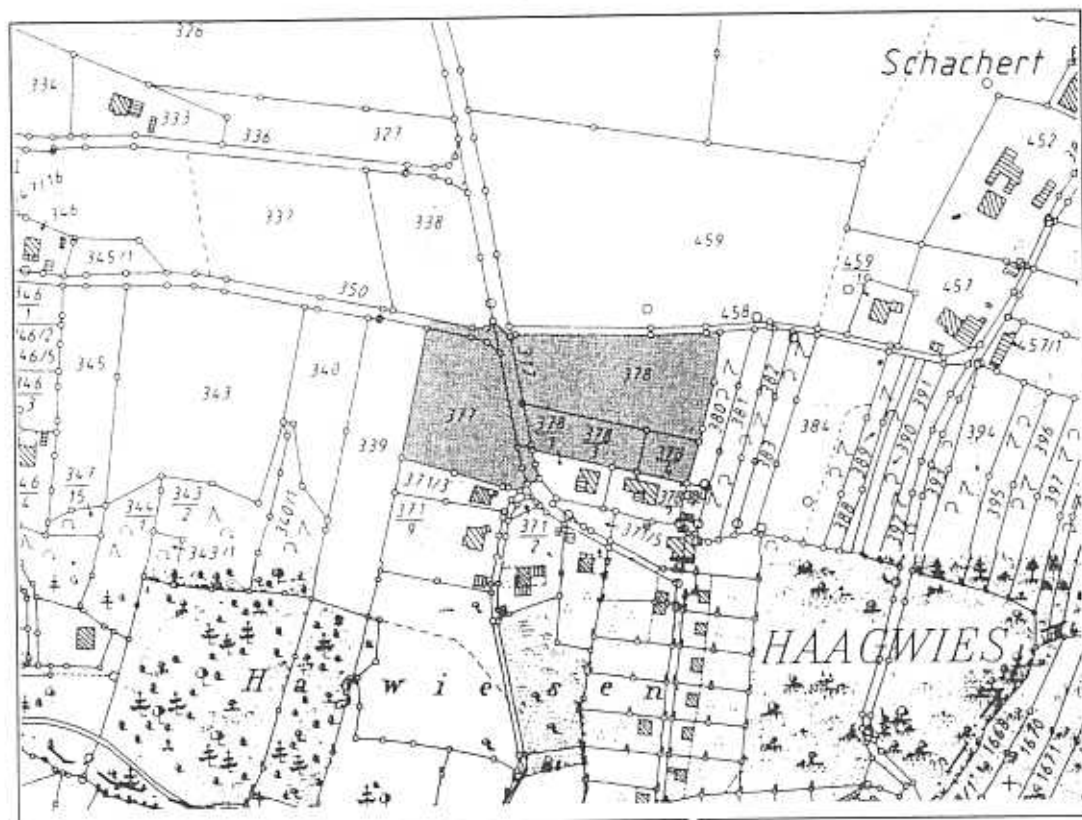


# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN H A A G W I E S



STADT : HAUZENBERG  
 LANDKREIS : PASSAU  
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BESTANDSAUFNAHME 08/2001  
 DATUM ENTWURF 25.09.2001  
 DATUM ENDAUSFERTIGUNG 07.01.2002

AUFGESTELLT:  
 FESSL + TELLO + PARTNER  
 KUSSERSTR. 29  
 94051 HAUZENBERG  
 TEL. 08586/2055-56  
 FAX 08586/2057



## PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 VOM AUGUST 2001. HÖHENSCHICHTLINIEN WURDEN VOM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HAUZENBERG IM MASSTAB 1 : 1000 ÜBERNOMMEN, VERGRÖßERT UND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT. ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.



**ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1 : 5000**



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA : Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GRZ : max. zulässige Grundflächenzahl 0,3
- GFZ : max. zulässige Geschoßflächenzahl 0,6
- 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 am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes.  
Max. zulässige Wandhöhe 4,40 m
- bei EG + OG bei Geländeneigung von weniger als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes.  
Max. zulässige Wandhöhe 6,40 m
- bei UG + EG + DG bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des bestehenden Geländes.  
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 m<sup>2</sup> und einer maximalen Breite von 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander 2,00 m.
- 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 m<sup>2</sup> und einer maximalen Breite von 1,40 m. Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang und untereinander 2,00 m.
- Zwerchgiebel : 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 Zwerchgiebel 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  
- Dacheinschnitte  
- Farbig abgesetzte Sockel

### 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 Grenzanbau profil- und höhengleich 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 Holzlattenzäune, 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.  
Granitsteher aus einem Stück bis 18 x 18 cm sind zulässig.

Hinterpflanzung : Alle Zäune sind mit heimischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

### 0.6. Geländeverhältnisse / Topographie

- Das Urgelände ist soweit als möglich zu erhalten. Geländeänderungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

- Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 0,80 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, daß keine Böschungen oder Bermen 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 und Wege sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag mit entsprechendem, versickerungsfähigem Unterbau.

Die Breite der Zufahrten darf die Garagenbreite nicht überschreiten.

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 anzusäen.

### 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 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche 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 Bezugsfertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen und der straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen.

### 0.9.6. Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen

Folgende Solitäräume sind zulässig für die Pflanzungen an den straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen:

(Standort siehe Plan)

- |                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus      | - Bergahorn     |
| 2. Quercus Robur            | - Stieleiche    |
| 3. Acer platanoides         | - Spitzahorn    |
| 4. Carpinus betulus         | - Hainbuche     |
| 5. Fraxinus excelsior       | - Gemeine Esche |
| 6. Acer campestre „Elsrijk“ | - Feldahorn     |
| 7. Crataegus i.A.           | - Weißdorn      |

Pflanzqualifikation : Solitäräume 3 x V., m.B., STU 16/18 bis 18/20

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Wiesenansaat oder heimischen Sträuchern zu begrünen.

### 0.9.7. Pflanzungen in privaten Gärten und als Ortsrandeingrünung

Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Laubbäume, Obstbäume und Sträucher. Pflanzqualifikation und Pflanzdichte bei der planlich festgelegten Fläche für Ortsrandeingrünung:

Pflanzqualifikation : Hochstämme und Stammbüsche 3 x V. m.B., STU 14/16 bzw. 16/18  
Sträucher 2 x V., 60 - 150 cm je nach Art.

Pflanzdichte : Bäume : In etwa nach planlich festgesetztem Standort.  
Sträucher : 1 Pflanze auf 2 qm in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art.

### 0.9.8. Waldsaumbepflanzung

Zum angrenzenden nördlichen Mischwald ist eine entsprechende Waldsaumbepflanzung zu erstellen.

Die Art, Qualität und Quantität dieser Bepflanzung ist nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau bzw. dem Forstamt Passau standortgerecht auszuführen.

### 0.10. Baumfallbereich

Vom angrenzenden nördlich gelegenen Mischwald ist ein Bebauungs-Mindestabstand von 20 m einzuhalten (im Plan dargestellt).

Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baubesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schaden wird ausdrücklich ausgeschlossen.

### 0.11. Landwirtschaftlich genutzte Nachbargrundstücke

Die Nachbargrundstücke werden teilweise landwirtschaftlich genutzt.  
Eventuell von diesen Flächen ausgehende Geruchs- oder Lärmbelästigungen sind von den Bauwerbern hinzunehmen.

### 0.12. Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßen- grund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden.  
Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Stufen vor den Türen zum hangseitigen Gelände, Rückstaumaßnahmen, etc.).

### 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 Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

#### 0.13.2. Wasserversorgung

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschmaschinenwäsche verwendet werden.

#### 0.13.3. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Von den Hauptversorgungsstrassen ausgehend in das Baugebiet hinein sind die Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten zu verlegen.

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.

Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der E.ON Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist wie vor die Verständigung der E.ON Netz GmbH erforderlich.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Freileitungen ist vor Arbeitsbeginn die E.ON Netz GmbH zu verständigen.

Die aus grünordnerischen Gründen vorgesehenen Bäume entlang der Straßen und Wege sind nach Rücksprache mit den Energieversorgungsunternehmen (E.ON Netz GmbH, Telekom, evtl. Gasversorgungsunternehmen, etc.) sowie dem Bauamt der Stadt Hauzenberg mit Einrichtungen zum Schutze der Leitungen zu versehen.

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt zu klären.

Ebenfalls ist das Merkblatt über unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zu beachten.

#### 0.13.4. Denkmalschutz

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.

## 0.14. Planzeichen als Festsetzungen


(Nummerierung nach Planzeichenverordnung)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5.  Baugrenze

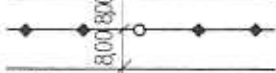
### 6. Verkehrsflächen

6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen


6.1.1.  Öffentliche Pflanzflächen, gepflastert


6.2.  Straßenbegrenzungslinie


### 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung


8.1.  20 kV – Elektroleitung mit Mast und Schutzzone


### 9. Grünflächen

9.1.  Straßenbegleitender Grünstreifen

9.2.  Private Grünflächen als Ortsrandeingrünung

9.3.  Private Grünflächen als Waldsaumbepflanzung

9.4.  Private Grünflächen als Hausgarten


9.5.  Anzupflanzende Laubbäume / Obstbäume

### 15. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen


15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen


15.3.1.  Stellplätze


15.3.2.  Garagen mit eingezeichnete Firstrichtung und Zufahrt

15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

16.1.  Gebäude mit eingezeichnete, zwingend einzuhaltenen Firstrichtung

16.2.  Gebäude mit frei wählbarer Firstrichtung; First muß in Längsseite des Gebäudes verlaufen

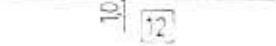
16.4.  Bestehende Grundstücksgrenzen


16.5.  Neue Grundstücksgrenzen

16.6.  Entfallende Grundstücksgrenzen

16.7.  Höhenlinien

16.8.  Maßangabe

16.9.  Parzellennummer (als Beispiel)

16.10.  Bestehende Gebäude

16.11.  Flurstücksnummern

# V E R F A H R E N S V E R M E R K E

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 18.12.1990.

## 1. Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 02.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Haagwies“ beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschuß wurde am 11.07.2001 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 12.07.2001 bis 06.08.2001 stattgefunden.

## 3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.09.2001 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2001 bis 26.11.2001 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht, und darauf hingewiesen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

## 4. Satzung

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 07.01.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

## 5. Inkrafttreten


Der Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am ..... durch Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Haagwies“ 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,
- wenn 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 begründen 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 Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Hauzenberg, den 25. März 2002

  
Bürgermeister  
**Zechmann, 1. Bürgermeister**