

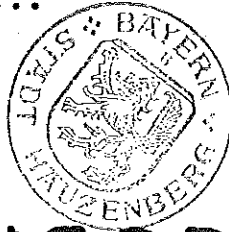
In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Hauzenberg während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

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, 17. Feb. 1994

STADT HAUZENBERG

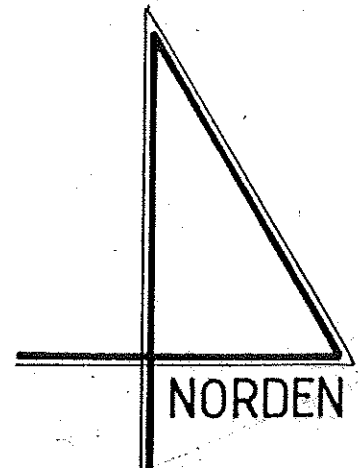


[Signature]
.....
1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "JAHRDORF- BREITACKER ERWEITERUNG „III“ STADT HAUZENBERG LKR. PASSAU

M 1:1000

Dipl.-Ing. Architektur / Dipl.-Wirtschafts-Ing.
LUDWIG A. BAUER
Am Kalvanenberg 15 - ☎ 08580/20 51
94051 HAUZENBERG



PLANNUMMER		166 001 / 92
PLANAUSARBEITUNG	C.S.	15. 12. 92
ÄNDERUNG	E.H.	05. 01. 93
ÄNDERUNG	E.H.	17. 02. 93
ÄNDERUNG		
ÄNDERUNG		

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat am *9. 11. 92* die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom *1. 3. 93* wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom *14. 4. 93* bis *19. 5. 93* öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurde am *1. 4. 93* ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom *4. 10. 93* den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, *27. 10. 93*



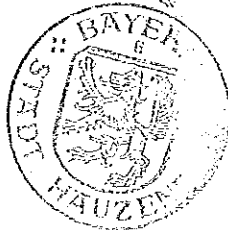
STADT HAUZENBERG

[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom *22. 10. 93* gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften gem. § 11 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom *4. 1. 94* ~~geltend gemacht/nicht geltend gemacht~~.

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am *1. 2. 94* gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am *1. 2. 94* bekanntgemacht.

Hauzenberg, *1. Febr. 1994*



STADT HAUZENBERG

[Handwritten signature]
.....
1. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTZETZUNGEN 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:

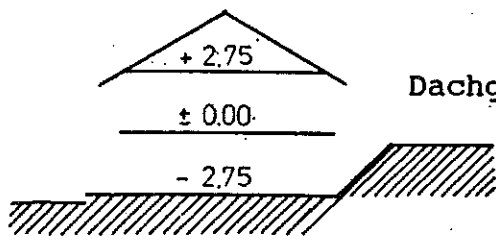
Typ A Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer 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°-35°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Der Krüppelwalm muß eine steilere Dachneigung als das Hauptdach haben.
Dachdeckung:	Ziegeldeckung naturrot
Kniestock:	Zulässig bis 0,50 m gemessen OK. Rohdecke bis OK. Pfette;



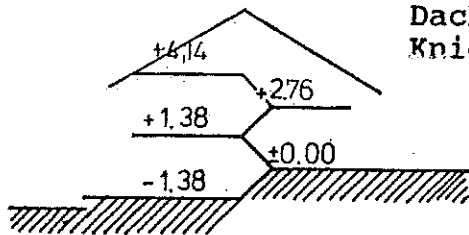
Dachgauben: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gauben sind unzulässig.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
Bergseit max. 3,25 m
Talseite max. 6,00 m

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

Dachform: Satteldach 25°-35°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Der Krüppelwalm muß eine steilere Dachneigung als das Hauptdach haben.

Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot
Kniestock: Zulässig bis 0,50 m (Talseite), gemessen OK. Rohdecke bis OK. Pfette; bis max. 1,25 m OK. Pfette (Bergseite), wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen, große Dachüberstände eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.

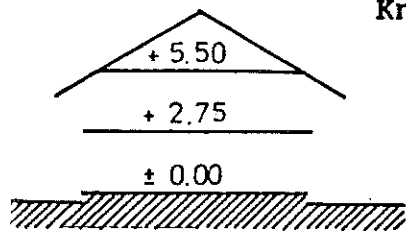


Dachgaube: Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m², Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gauben sind unzulässig

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
Bergseite max. 4,00 m
Talseite max. 6,00 m

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

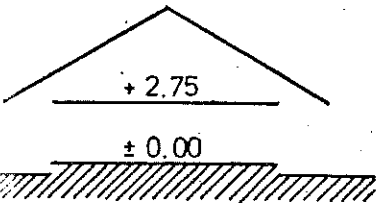
Dachform: Satteldach 25°-35°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm zulässig. Der Krüppelwalm muß eine steilere Dachneigung als das Hauptdach haben.



Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot
 Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen
 OK. Rohdecke bis OK. Pfette;

Dachgaupen: Zulässig ab 28° Mindestdach-
 neigung; max. 2 Stück pro
 Seite, Vorderfläche max.
 1,50 m², Entfernung von den
 Giebelwänden mind. 2,50 m, zu-
 sammengezogene Gaupen sind un-
 zulässig.
 Traufhöhe: Ab natürlicher oder festge-
 setzter Geländeoberfläche
 Bergseite max. 5,75 m
 Talseite max. 6,75 m

TYP C: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss



Dachform: Satteldach 25°-35°, über 30°
 auch Satteldach mit Krüppelwalm
 zulässig. Der Krüppelwalm muß
 eine steilere Dachneigung als
 das Hauptdach haben.

Dachdeckung: Ziegeldeckung naturrot
 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 Dachüber-
 stände eine gestalterisch
 befriedigende Lösung (Art. 12
 BayBo) erreicht werden kann.

Dachgaupe: Zulässig ab 28° Mindestdach-
 neigung; max. 2 Stück pro
 Seite, Vorderfläche max.
 1,50 m², Entfernung von den
 Giebelwänden mind. 2,50 m, zu-
 sammengezogene Gaupen sind un-
 zulässig.
 Traufhöhe: Ab natürlicher oder festge-
 setzter Geländeoberfläche
 Bergseite max. 4,50 m
 Talseite max. 5,50 m

0.4.2 Sockel Allgemein

Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche

0.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,80 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. Sie 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-, Räsengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke zu erfolgen.

0.7 Einfriedungen:

Einfriedungen sind zulässig


Art und Ausführung:

Straßenseitige Begrenzung:
Holzlatten/Hanichel- und
Bretterzaun, max. Höhe 1,00 m

Seitliche Grundstückbegrenzung
Maschendrahtzaun mit Hecken-
hinterpflanzung

0.8 Grünordnung

0.8.1  private Grünfläche

0.8.2  zu pflanzende Bäume und Sträucher

0.8.3  zwingend neu zupflanzende Bäume

0.8.4  zu erhaltende Bäume

0.8.4.1 Neupflanzungen

Die privaten Grünflächen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und im Übergangsbereich zur freien Landschaft sind Großbäume entsprechend der Planvorlage unter Berücksichtigung AGBGB Art. 47 - 53 zu pflanzen.

0.8.4.2 Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in priv. Grünflächen

Hecken - Einfriedungen:

Für Hecken können folg. Pflanzenarten verwendet werden:

- | | |
|------------------|-------------|
| Acer campestra | - 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 | - Halb- oder Hochstamm |
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Eberesche | - Sorbus aucuparia |
| Linde | - Tilia |
| Birke | - Betulus verrucosa |

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 = vorgeschlagene Firsrichtung

2.2 0,3 Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)

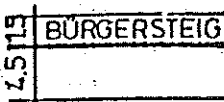
2.3 0,6 Geschoßflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)

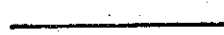
3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 O offene Bauweise

3.2 - - - - - Baugrenzen

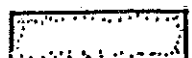
6.0 Verkehrsflächen

6.1  Straßenverkehrsflächen mit verkehrsberuhigtem Ausbau.

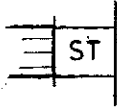
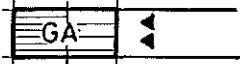

6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

9.0 Grünflächen



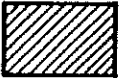



9.1  Kinderspielplatz

9.2  privater Grünstreifen mit Pflanzgebot

15. Sonstige Festsetzungen und Darstellungen:

- 15.1  Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht abge-
zäunt werden dürfen.
- 15.2  Garagen mit Angabe der Einfahrt
- 15.3  Grenze des räumlichen Geltungsbe-
reiches des Bebauungsplanes

16. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen:

- 16.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen
einer geordneten baulichen Entwick-
lung (neu zu vermessen)
- 16.2  Best. Grundstücksgrenze mit Grenz-
steinen
- 16.3  Wohngebäude bestehend
- 16.4  Wirtschafts- und gewerbl. Gebäude be-
stehend (Nebengebäude bestehend)
- 16.5  Durchgang, Durchfahrt, überdeckter
Sitzplatz
- 16.6 611 Flurstücksnummern
- 16.7  Grenzstein