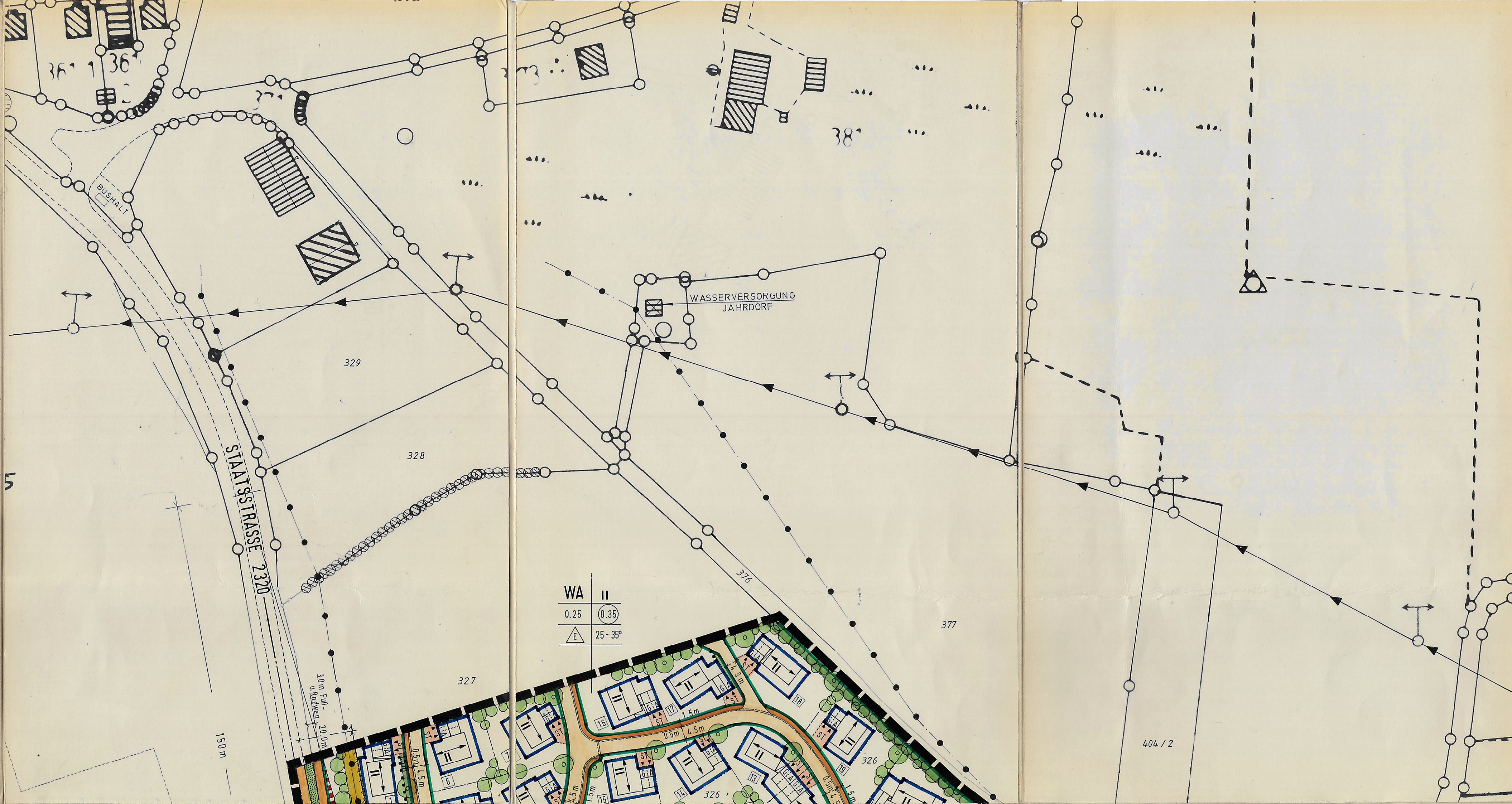


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE:
0.1.1. offen
0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 580 qm
0.3. FIRSTRICHTUNG:
0.3.1. Ziffer 2.1.1.
0.4. EINFRIEDUNGEN:
0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1.
Art und Ausführung: Zulässig sind nur Holzläden mit senkrechten Läden.
Höhe des Zaunes: Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken, max. Höhe 0,80 m).
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,5 m zulässig, wenn sich das nicht negativ auf das Straßensichtbild auswirkt.
Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
0.4.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: nicht über 2,75 m
0.5.2. Die Garage kann innerhalb des Hauptgebäudes untergebracht werden (Geschobgarage).
Kellergaragen sind unzulässig.
0.5.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden.
0.5.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.
0.5.5. Garagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmen innerhalb der blauen Baugrenzen können zugelassen werden.
0.5.6. Bei erdgeschossigen Gebäuden kann die Anordnung der Garage unter dem abgeschleppten Dach des Hauptgebäudes (Längsseite) errichtet werden.
Die Kniestockausbildung auf der abgeschleppten Seite darf 1,50 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6. GEBÄUDE:
0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.
Dachform: Satteldach 25 - 35°
ab 28° Dachneigung ist ein Krüppelwalm zulässig. Der Krüppelwalm muß eine stützende Dachneigung als das Hauptdach haben.
Dachdeckung: ziegelrot
Dachgaupen: maximal 2 Stück pro Dachseite, mindestens 2,0 m Abstand vom Ortsgang, Vorderfläche max. 1,50 qm bei Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss zulässiger Kniestock 0,80 m bis Oberkante Pfette, maximal 1,20 m bei Holzverschalung außen bis mindestens Unterkante Decke oder außen sichtbare Holzkonstruktion bei Hanghaus talseitig ist ein Kniestock unzulässig.
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Oberstand mindestens 0,20 m, nicht über 1,00 m, bei Ortsgang: Balkon nicht über 1,50 m
Traufe: Bei I nicht über 4,10 m, talseitig erhöht sich die Traufhöhe um das Maß des sichtbaren Untergeschosses (Kellergeschoss) ab gewachsenem Boden.
bei II (Hanghaus) darf die Traufhöhe talseitig ab gewachsenem Boden 5,90 m nicht überschreiten.
0.6.2. Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Insbesondere sind unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, Loggien und Oberkaltbalkone sowie unruhige Gliederungen unzulässig.
0.6.3. Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit senkrechter Holzverschalung zulässig. Holzverschalungen sind hell- bis mittelbraun zu lasieren. Rundumverschalung im Erdgeschoss und Obergeschoss ist unzulässig.
0.6.4. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschneidliche Größen müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen.
Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.
0.6.5. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.
0.6.6. Als Schallschutzmaßnahme wegen des Verkehrslärms der Staatsstraße 2320 wird festgesetzt, daß die Räumlinge bei den ersten 2 Baureihen auf der von der Staatsstraße abgewandten Seite zu liegen kommen.
0.6.7. Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen, freizuhalten.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. BEPFLANZUNG:
0.7.1. Eingrünung des Baugebietes
Zur Einbindung in die Landschaft ist der private Grünstreifen an der Nordostseite des Baugebietes mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in unterschiedlichen Formationen zu pflanzen.
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von Pflanzen, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen, freizuhalten.
Für die Pflanzung von Einzelbäumen, Deck- und Schutzpflanzung wird auf die Verwendung der Ziffer 0.7.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Bahnbahnrand der Staatsstraße 2320 einzuhalten.
0.7.2. Private Grünflächen
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einsehlich. Obstbäumen erfolgen, die 200 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (weilweise ein Obstbaum) zu pflanzen.
Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird auf die Verwendung der Ziffer 0.7.4. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
0.7.3. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:
- Großbäume: Stammhöhe 3 - 4 x verpflanzt Ballenware, STU 20/25, Höhe 400 - 500
- Kleinbäume: Stammhöhe 3 - 4 x verpflanzt (Wuchshöhe bis 15 m) STU 16/18, Höhe 350 - 400, Koniferen 250 - 300
- Sträucher: 2 x verpflanzt, mit Ballen 125 - 150
- geschnittene Hecken: 2 - 3 Stück je m, 2 x verpflanzt, 125 - 150, Koniferen 100 - 125 mit Ballen
0.7.4. Für die Einzelbäume und die Deck- und Schutzpflanzung stehen folgende Arten zur Wahl:
- Großbäume: Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bernahorn
Betula pendula Sandbirke
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Pinus sylvestris Kiefer
Sorbus aucuparia Eberesche
- Kleinbäume: Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Alnus glutinosa Schwarzerle
Alnus incana Grauerle
Malus purpurea Zierapfel

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Sträucher: Coryllus avellana Haselnuß
Cornus sanguinea G. Kornelkirsche
Prunus spinosa Schlehdorn
Viburnum lantana Woll. Schneeball
Sambucus nigra Schw. Holunder
Rosa canina Hundrose
0.7.5. Negativliste für die Umgebung des Kinderspielfeldes
nicht zulässig: Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Ligustrum vulgare Liguster
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Taxus baccata Eibe
Thuja Lebensbaum
Weitere Pflanzarten sind aus MADl. Nr. 21/1976 zu entnehmen.
0.7.6. Für Hecken sind folgende Gehölze zulässig:
Carpinus betulus Hainbuche
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vul. "Atrov." Liguster
Picea omorica (und geeignete Arten) serb. Fichte
nicht zulässig: Thuja (in allen Arten)
Ulmus campestris (in allen Arten) Scheinzypresse
0.7.7. Für die bodenbedeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
(Rindestqualität: 2 xv. m. TB. 30/40; Pflanzdichte: 5 Stück/qm)
0.7.8. Sicherstellung des Pflanzraumes:
Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen. Für Bäume in Belagsflächen sind Baumgruppen von 200 x 200 x 100 cm vorzusehen. Befahrbare Baumrunden sind wasserdurchlässig (gelochte Betonplatten oder ähnliches) abzudecken.

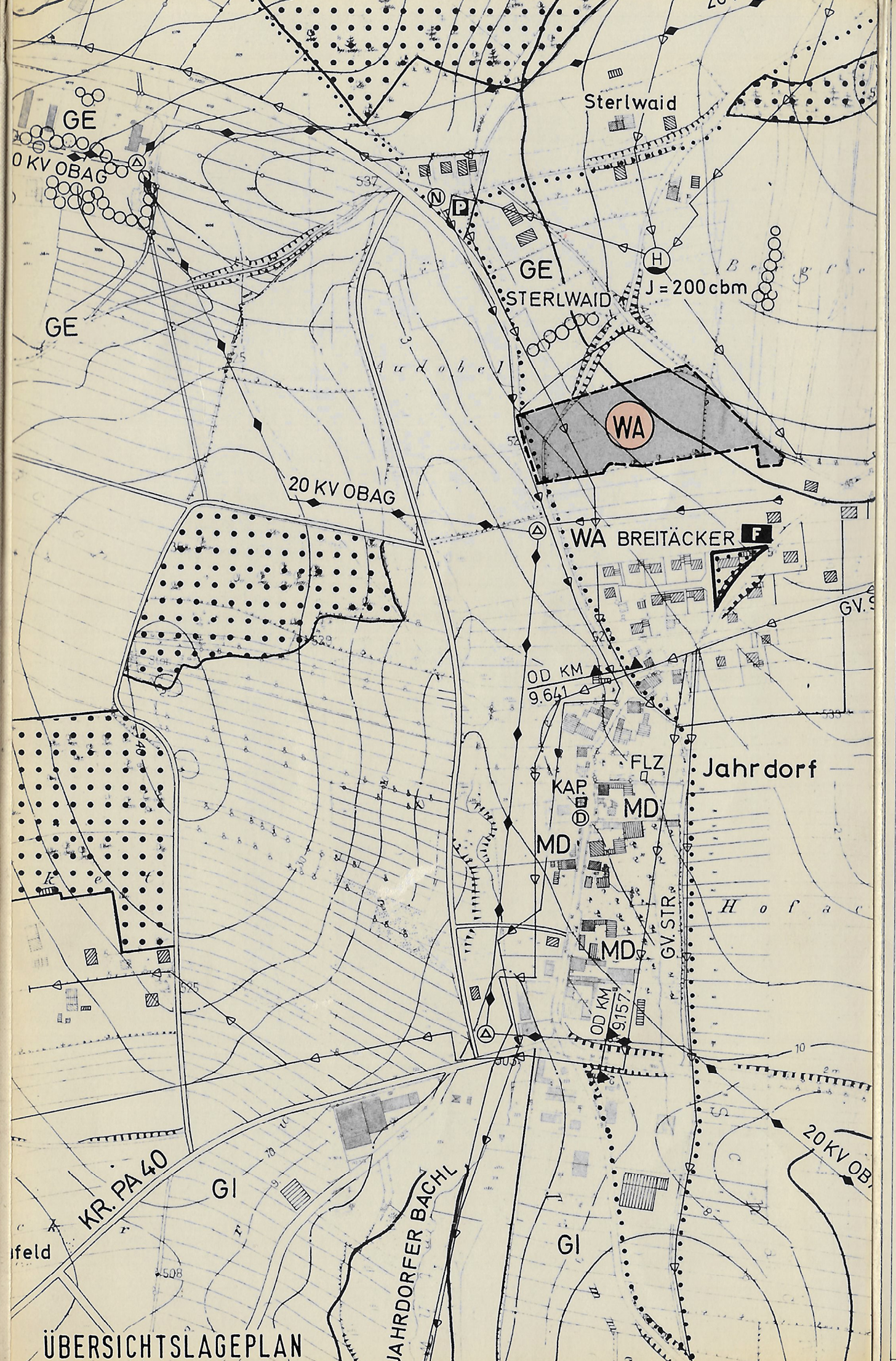


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1981!
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1. WOHNBAULICHEN:
1.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauWO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosshöhe
2.1.1. zulässig Erdgeschoss
bei WA GFZ = 0,25 GFZ = 0,35
sonst ist sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:
3.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.2. Baugrenze
5. FLÄCHEN FÜR DEN OBERFLÄCHLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ORTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:
5.1. überörtliche Hauptverkehrsstraßen
Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
6. VERKEHRSLÄCHEN:
6.1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
6.2. Gehweg
6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
9. GRÜNLÄCHEN:
9.1. Kinderspielfeld
9.2. Verkehrsgrünfläche
9.3. privater Grünstreifen mit Pflanzgebot
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
13.1. neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
13.2. Pflanzgebot für Einzelbäume
15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
15.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen
15.2. Garagen, Zufahrt in Pfeiltrichtung
15.3. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
15.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
15.5. Einzugsungslinie

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
16.1. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
16.2. anbaufreie Zone
16.3. Garagenzufahrt
16.4. Hauseingang
16.5. Nutzungsschablonen
Feld 1 = Baugebiet
Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
Feld 3 = Grundflächenzahl
Feld 4 = Geschosflächenzahl
Feld 5 = Bauweise
Feld 6 = Dachneigung
16.6. Hauptwasserleitung
16.7. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
16.8. Grundstücksnummerierung
17. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:
17.1. GRENZKUNTE UND GRENZEN:
17.2. Grenzstein
17.3. Flurstücksgrenze, Uferlinie
17.4. Nutzungsartengrenze, Fahrbahnbegrenzung (Randstein)
18. BAUWERKE:
18.1. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
18.2. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
19. WEGE:
19.1. abgegrenzter Weg
20. VERSCHIEDENES:
20.1. 59/1 Flurstücksnummern



PRÄAMBEL
Die Stadt Hauzenberg erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.8.1976, geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.10.82 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 2.7.1982 (GVBl. S. 419) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauWO) i.d.F. vom 15.9.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.
Satzung
für den Bebauungsplan "Jahrdorf-Breitacker-Erweiterung"

BEBAUUNGSPLAN
JAHRDORF - BREITÄCKER - ERWEITERUNG
STADT: HAUZENBERG
LANDKREIS: PASSAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN
1. AUSLEGUNG
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Absatz 6 BBauG vom 03.06.1983 bis 11.07.1983 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 4.6.83 ostseits durch Anschlag bekanntgemacht.
Hauzenberg, den 2. JAN. 1984
Bürgermeister
2. SATZUNG
Die Stadt hat mit Beschluß des Stadtrates vom 25.7.1983 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Artikel 12 der Bayerische Gemeindeordnung als Satzung beschlossen.
Hauzenberg, den 2. JAN. 1984
Bürgermeister
3. GENEHMIGUNG
Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 11.07.1983, Nr. 25.265/83, gem. § 11 BBauG in Verbindung mit § 3 der Delegationsverordnung vom 23.11.1968 (GVBl. S. 327) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.82 (GVBl. S. 45) genehmigt.
Passau, den 18. JULI 1983
Hauzenberg, den 24.03.85
Bürgermeister
4. INKRAFTTRETEN
Die Stadt hat am 23.12.1985 die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 12 Satz 1 BBauG ostlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 1 BBauG rechtsverbindlich.
Hauzenberg, den 24.03.85
Bürgermeister
LANDSHOT, den 6. MAI 1983
KRITSCHHEL
ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO
STADTEBAULICHE PLANUNGEN
ERSCHLIESSUNGSPLANUNGEN
INNERE REGENSBURGER STR. 4
83000 LANDSHUT
TELEFON 0871/89451
FERTIGUNG
FÜR
LANDRATSAMT