



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen VO) (Die Nummerierung erfolgt in der Reihenfolge der Planzeichen VO)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 1.1. Wohnbauflächen
 - 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

 - 2.1. Beispiel Höchstzulässige Geschosflächenzahl = 0,7
 - 2.5. Beispiel Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,35
 - 2.7.1. Beispiel Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)
- 3. BAUWEISE**
 - 3.1. Offene Bauweise
 - 3.2. Geschlossene Bauweise
 - 3.5. Baugrenze
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN**
 - 6.1. Straßenverkehrsfläche
 - 6.1.1. Straßenverkehrsfläche mit wassergebundenem Belag oder gepflastert
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3.1. Fußweg
- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
 - 8.1. Hauptwasserleitung
 - 8.2. Oberirdische Elektroleitung mit Schutzzone, Mast und Leitungswert
- 9. GRÜNLÄCHEN**
 - 9.1. Private Grünflächen
 - 9.1.1. Private Grünflächen/Nutzgarten
 - 9.2. Öffentliche Grünflächen
 - 9.2.1. Parkanlage
 - 9.2.2. Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen
 - 9.3. Kinderspielfeld

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- 13.2.1. Neue Pflanzungen
 - a) Bäume
 - b) Sträucher
- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN
 - 15.3. Umgränzung von Flächen für Stellplätze
 - 15.3.1. Stellplätze
 - 15.3.2. Garagen
 - 15.5. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.13a. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im II. Bauabschnitt
- 16. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**
 - 16.1. Einzuhaltende Firstrichtung
 - 16.2. Satteldach
 - 16.3. Nutzungsschablone
 - 16.4. Geplante neue Grundstücksgrenzen
 - 16.5. Entfallende Grundstücksgrenzen
- 17. KARTENZEICHEN DER BAYRISCHEN FLURKARTEN**
 - 17.1. Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
 - 17.2. Bestehende Hauptgebäude
 - 17.3. Bestehende Nebengebäude
 - 17.4. Böschungen (Doppelstrich = Böschungskrone)
 - 17.5. Höhenlinien
 - 17.6. Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE**
 - 0.1.1. Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise.
- 0.2. BAUGRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 - 0.2.1. Grundstücksgröße mind. 400 m²
- 0.3. FIRSTRICHTUNGEN**
 - 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich.
- 0.4. EINFRÄHUNGEN**
 - 0.4.1. Art und Ausführung: Als Abgrenzung zur Straße sind zulässig Holzlatenzäune mit senkrechten Latten; Lattenbreite max. 6 cm, Lattenabstand mind. 4 cm. Die notwendigen Steher dürfen nur aus Holz oder Winkelisen sein. Dabei sind diese Steher niedriger als der Zaun zu halten. Pfeiler irgendwelcher Art sind nicht erlaubt (z.B. Granitpfeiler, Betonpfeiler, Fertigbetonpfeiler, etc.) Der Zaun ist mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Zwischen den Grundstücken sind auch Mäxchendrahtzäune zulässig. Die notwendigen Stützen dürfen nur aus Rundrohr oder Winkelstahl erfolgen. Straßenseitig max. 0,90 m. Abgrenzung zwischen den Grundstücken max. 1,10 m. Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**
 - 0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzupassen.
 - 0.5.2. Traufhöhe der Garagen und Nebengebäude max. 3,00 m.
 - 0.5.3. Kellergaragen sind unzulässig.
 - 0.5.4. Bei Hanglage sind Garagen im Untergeschoß zulässig.
 - 0.5.5. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.
 - 0.5.6. Bei an den Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
 - 0.5.7. Die Zufahrt zu den Garagen und die Wege zum Gebäude dürfen nicht geteert oder vollkommen oberflächenversiegelt werden. Statt dessen sind durchlässig gestaltete Oberflächen mit humus- oder rasenvertufteten Platten, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. Verbundpflaster einzubauen.
- 0.6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE**
 - 0.6.1. Das Gelände darf in seinem naturnahem Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unzulässig verändert oder gestört werden.
 - 0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeschüttungen oder Abtragungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
 - 0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstück-Nivelelemente einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.7. GEBÄUDE**
 - 0.7.1. Festsetzungen
 - 0.7.1.1. Zulässig bei II
 - a) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß Bei ebennem Gelände
 - Dachform: Satteldach 22° - 35°
 - Dachdeckung: Krüppelwalmdach unzulässig
 - Dachgauben: Ziegel naturrot
 - Dachgauben: Zulässig ab 30° Dachneigung, Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Organg mind. 2,0 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m.
 - Kniestock: Zulässig max. 1,20 m von OK Rohdecke bis OK Plette
 - Traufhöhe: max. 4,25 m
 - Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20 m.
 - b) Erdgeschoß und Obergeschoß Bei ebennem Gelände
 - Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
 - Dachform: Satteldach 22° - 35°
 - Dachdeckung: Krüppelwalmdach unzulässig
 - Dachgauben: unzulässig
 - Kniestock: Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Plette
 - Traufhöhe: max. 6,40 m
 - Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20 m.
 - c) Untergeschoß und Erdgeschoß (Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Hausstufe)
 - Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
 - Dachform: Satteldach 22° - 35°
 - Dachdeckung: Krüppelwalmdach ist unzulässig
 - Dachgauben: Ziegel naturrot
 - Dachgauben: Zulässig ab 30° Dachneigung, Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Organg mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m
 - Kniestock: Zulässig max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Plette
 - Traufhöhe: tafelseitig: max. 6,40 m bergseitig: max. 4,25 m
 - Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20
 - d) Höhenversetzte Geschosse
 - Geländeneigung ca. 1,50 m auf die Hausstufe
 - Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig
 - Dachform: Satteldach 22° - 35°
 - Dachdeckung: Krüppelwalmdach ist unzulässig
 - Dachdeckung: Ziegel naturrot

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.2. BAUGRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
 - 0.2.1. Zulässig ab 30° Dachneigung, Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Organg mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m.
 - 0.2.2. Zulässig max. 1,20 m von OK Rohdecke bis OK Plette bei 2 Vollgeschossen
 - 0.2.3. Der First ist im mittleren Drittel der Hausbreite anzuordnen.
 - 0.2.4. tafelseitig: max. 6,40 m bergseitig: max. 4,25 m
 - 0.2.5. Sockelhöhe: Umlaufend max. 0,20 m.
- 0.7.2. Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 0.7.2.1. Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien und von der Architektursprache (ruhige, einfache Baukörper) so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Zulässig sind ausschließlich: Weißer Putz, naturrote Dachziegel, naturfarbene Holzfenster. Sämtliche sichtbaren Holzteile, Dachunterseiten und Verschalungen sind nur in naturfarbenen Holz zulässig.
 - 0.7.2.2. Die Proportionen der Gebäude sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1:2 - 1 verhält.
 - 0.7.2.3. An Giebelseiten sind bei Satteldächern Vor- oder Rücksprünge zu vermeiden.
 - 0.7.2.4. Soweit sich nach der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BauBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
 - 0.7.2.5. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen und die GRZ bestimmt. Dabei gilt die engere Festlegung als Maximalmaß.
 - 0.7.3. Pro Haus sind maximal drei Wohnungen zulässig.
 - 0.7.4. Bauberatung
 - Um eine einheitliche Bebauung dieses Baugebietes zu erhalten, sind die Vorentwurfspläne der Gebäude vor dem Einreichen der Bauanträge bzw. der Anzeige der Bauanträge der Stadt Hauzenberg zur verbindlichen Bauberatung vorzulegen, und mit dieser abzustimmen.
- 0.8. BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG IN DER NAHE VON LEITUNGEN UND ERDKABELN**
 - Bei Annäherung von Gebäuden an bestehende Hochspannungs-Freileitungen oder Erdkabeln ist der Sicherheitsabstand der Gebäude von diesen Leitungen vor dem Einreichen der Bauanträge mit der OBAG abzuklären. Sofern Baumfällungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leiterselen bei größtmöglicher Durchschwingung freizuhalten. Läßt sich der Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung der OBAG ebenfalls erforderlich. Auch bei Erdbewegungen, Errichten von Stützmauern usw. im Leitungsbereich ist eine Verständigung bzw. Abstandsermittlung notwendig. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (FBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der OBAG-Bezirksstelle Hauzenberg, Eben 10, Telefon-Nr.: 08586/1262. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baummaßnahmen, das Pflanzen aus den Anlagen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG, Bezirksstelle Hauzenberg, rechtzeitig zu melden.
- 0.9. GRUNDORDNUNG**
 - 0.9.1. Öffentliche Grünflächen
 - 0.9.1.1. Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün
 - Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Ansätzen und mit Bäumen, wie im Plan dargestellt, zu bepflanzen.

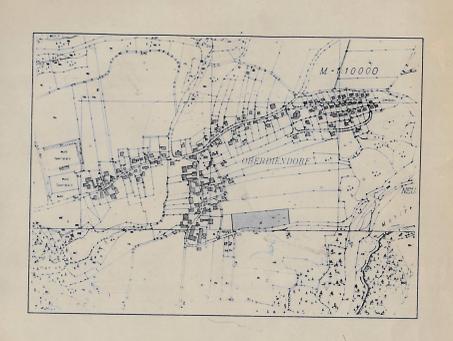
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- B. Sträucher**
 - 1. Amelanchier Lamarckii - Felsenbirne
 - 2. Cornus Sanguinea - Hartriegel
 - 3. Cornus Mas - Kornelkirsche
 - 4. Corylus Avellana - Hasel
 - 5. Ligustrum Vulgare - Gemeiner Liguster
 - 6. Rosa Carina - Hunds-Rose
 - 7. Salix Caprea - Sal-Weide
 - 8. Eonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - 9. Viburnum Lanatana - Wollig-Schneeball
 - 10. Lonicera Xylosteum - Heckenkirsche
 - 11. Crataegus Monogyna - Weißdorn
- Mindestpflanzqualifikation:
 - Bäume: 3 x v.v., o.B. 80 - 175 cm
 - Sträucher: 2 x v.v., o.B. 80 - 175 cm
- 0.10.3. Pflanzungen in privaten Gärten**
 - Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig:
 - A. Bäume
 - 1. Alle ortstypischen Obstbäume
 - 2. Fagus Sylvatica - Rotbuche
 - 3. Betula Pendula - Gemeine Birke
 - 4. Quercus Robur - Stieleiche
 - 5. Acer Pseudoplatanus - Bergahorn
 - 6. Fraxinus Excelsior - Esche
 - 7. Carpinus Betulus - Hainbuche
 - 8. Sorbus Aucuparia - Eberesche
 - B. Sträucher
 - 1. Amelanchier Lamarckii - Felsenbirne
 - 2. Cornus Sanguinea - Hartriegel
 - 3. Corylus Avellana - Hasel
 - 4. Viburnum Lanatana - Wollig-Schneeball
 - 5. Cornus Mas - Kornelkirsche
 - 6. Lonicera Xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
 - 7. Eutria Graeilis - Malblumenstrauch
 - 8. Spiraea Vanhouttei - Spierstrauch
 - 9. Ribes Alpinum - Alpenhahnenbeere
 - 10. Syringa Vulgare - Eifeltulpe
 - 11. Crataegus Monogyna - Weißdorn
- 0.10.4. Negativliste für die Bepflanzung**
 - Nicht zulässig: Eibe, Lebensbaum
 - Weitere Pflanzenarten sind aus MAB 21/1976 zu entnehmen
- 0.11. Landwirtschaftliche Nutzung der Nachbargrundstücke**
 - Die Grundstücke nördlich des ausgewiesenen Baugebietes im I. Bauabschnitt sind derzeit nach landwirtschaftlich genutzten. Die Bauwerber in dem ausgewiesenen Baugebiet haben die zur ordentlichen Betreibung der landwirtschaftlichen Nutzflächen evtl. anfallenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen zu dulden. Die Betreibung dieser landwirtschaftlichen Nutzung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ist in jedem Falle zulässig.
- 0.12. Regenwassernutzung**
 - Den Bauwerbern wird empfohlen, das Regenwasser aufzufangen und für WC-Spülung, Gartenbewässerung, etc. zu nutzen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10,11,12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), geändert durch G vom 25.07.1988 (BGBl. I S.1093), Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S.835/1122), Art. 11 § 2 Zweites Vermögensrechtsänderungsg vom 14.07.1992 (BGBl. I S.1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspraxis vom 11.01.1993 (BGBl. I S.50), die Baunutzungsverordnung §§ 1,4,12 - 25 vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.88).
- 1. Aufstellungsbeschluß**
 - Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 06.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberdiendorf Süd" beschlossen.
 - Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.12.1993 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 27.12.1993 bis 14.01.1994 stattgefunden.
- 3. Auslegung**
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.1994 bis 21.10.1994 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 01.09.1994 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 12.06.1995 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.
- 5. Anzeige des Bebauungsplanes**
 - Der Bebauungsplan "Oberdiendorf Süd" wurde dem Landratsamt Passau nach § 11 Abs. 3 BauGB am 22.06.1995 angezeigt.
 - Das Landratsamt Passau teile mit Schreiben vom 22.06.1995 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.
- 6. Inkrafttreten**
 - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 22.06.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Oberdiendorf Süd" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Bauraum, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4 des BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung bzw. Anzeige und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gegenüber der Stadt Hauzenberg geltend gemacht ist (§ 5 214 und § 215 BauGB).

BEBAUUNGSPLAN OBERDIENDORF SÜD



ENDAUSSFERTIGUNG	
GEMEINDE	HAUZENBERG
LANDKREIS	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN
BESTANDSAUFNAHME	04.94
PLANAUSARBEITUNG	05.-08.94
AUFGESTELLT:	ARCHITEKT DIPL.-ING. FESSL + TELLO + PARTNER
GELÄNDERT	KÜSSERSTH. 29
GENÄHRT	94051 HAUZENBERG
GELÄNDERT	TEL. 08586/2385
GELÄNDERT	FAX 08586/2057
PLANAUSGABE	22.06.1995
PLANNUTZUNGSANLAGEN	
AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MAßSTAB 1:50000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTAFEL NICHT GEGNET. HÖHENSCHNITTEN SIND VON EINER VERMESSUNGSUNTERNEHMUNG ANFERTIGT WORDEN, BZW. DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HOHEPUNKTANGABE FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEI EIGENER VERMESSUNG ZU VERWENDEN. DIE ERGÄNZUNG VON BAUELEMENTEN, DER TOPOGRAPHISCHEN ZEICHNUNG, SOWIE DER VER- UND ENTWASSERUNGSTECHNISCHEN EINRICHTUNGEN ERFOLGTE IM VEREINBARTE MIT DER VERMESSUNGSGENAUIGKEIT. FÜR NACHTRÄGLICHE ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGENSTÄNDLICHE VERÄNDERUNGEN KANN KEINE VERANTWORTUNG ÜBERNOMMEN WERDEN.	