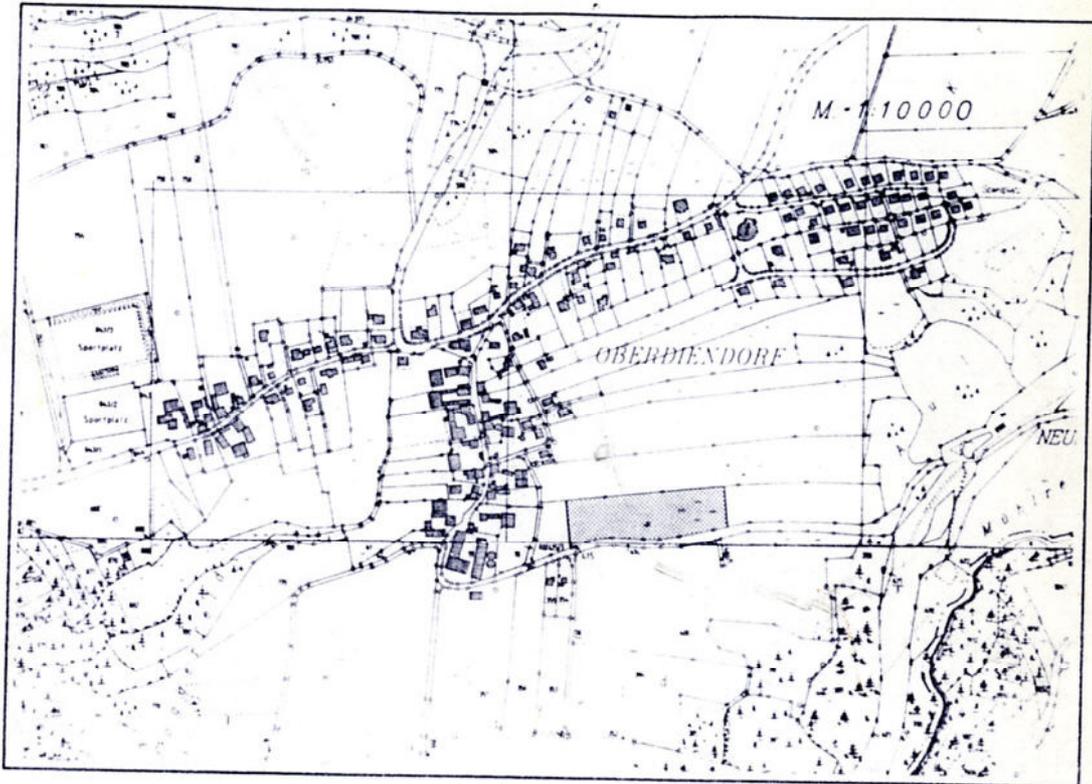


B E B A U U N G S P L A N

OBERDIENDORF SÜD



E N D A U S F E R T I G U N G

GEMEINDE : HAUZENBERG
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

BESTANDSAUFNAHME 04.94

PLANAUSARBEITUNG 05.-08.94

GEÄNDERT _____

GEÄNDERT _____

GEÄNDERT _____

GEÄNDERT _____

PLANAUSGANG 22.06.1995

AUFGESTELLT:

ARCHITEKT DIPL.ING.

FESSL + TELLO + PARTNER

KUSSERSTR. 29

94051 HAUZENBERG

TEL. 08586/2055-56

FAX 08586/2057



PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 UND 1/5000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN SIND VON EINEM VERMESSUNGSBÜRO EIGENS ANGEFERTIGT WORDEN, BZW. DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEDINGT GEEIGNET. DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES, DER TOPOGRAPHISCHEN GEGEBENHEITEN, SOWIE DER VER- UND ENTSORGUNGSTECHNISCHEN EINRICHTUNGEN ERFOLGTE IM APRIL 1994 (KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSGENAUIGKEIT). FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.

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 §§ 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.885/1122), Art. 11 § 8 Zweites VermögensrechtsänderungsG vom 14.07.1992 (BGBl. I S.1257) und Art. 12 G zur Entlastung der Rechtspflege 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.58)

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 26.6.95 angezeigt.

Das Landratsamt Passau teilte mit Schreiben vom 20.7.95 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 1.8.95 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Oberdiendorf Süd" 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 (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 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 Zustandekommens 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. (§ 214 und § 215 BauGB).

Hauzenberg, den 21. Aug. 1995

2. Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

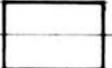
0.1. BAUWEISE

0.1.1. Zulässig ist offene und geschlossene Bauweise.

0.2. BAUGRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

0.2.1. Grundstücksgröße mind. 400 m².

0.3. FIRSTRICHTUNGEN

0.3.1.  Die einzuhaltende Firsrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Art und Ausführung : Als Abgrenzung zur Straße sind zulässig Holzlattenzäune mit senkrechten Latten; Lattenbreite max. 6 cm, Lattenabstand mind. 4 cm. Die notwendigen Steher dürfen nur aus Holz oder Winkeleisen 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 Maschendrahtzäune zulässig. Die notwendigen Stützen dürfen nur aus Rundrohr oder Winkelstahl erfolgen.

Höhe des Zaunes : 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.

0.4.2. Sockel irgendwelcher Art sind nicht erlaubt

0.4.3. Wenn möglich, sollte jedoch auf das Umzäunen der Grundstücke verzichtet werden, statt dessen sollte die Einfriedung mit Büschen und Sträuchern erfolgen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

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 Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mind. 5 m , zur Straße hin nicht eingezäunt, freigehalten werden.

0.5.6. Bei an den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
Dachkehlen sind unzulässig.

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 rasenverfugten Pflastern, Rasengittersteine oder Schotterrasen bzw. Verbundpflaster einzubauen.

0.6. GELÄNDEVERHÄLTNISSE

0.6.1. Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden.

0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.6.3. Mit den Bauanträgen sind Grundstück-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Gelände Verlauf zeigen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

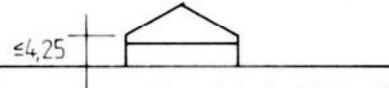
0.7. GEBÄUDE

0.7.1. Festsetzungen

0.7.1.1. Zulässig bei II

a) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

Bei ebenem Gelände

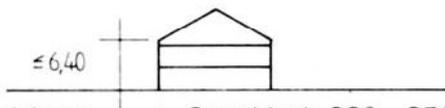


- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig ab 30° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m.
- Kniestock : Zulässig max. 1,20 m von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 4,25 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

b) Erdgeschoß und Obergeschoß

Bei ebenem Gelände

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : unzulässig
- Kniestock : Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette.
- 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 Haustiefe)

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

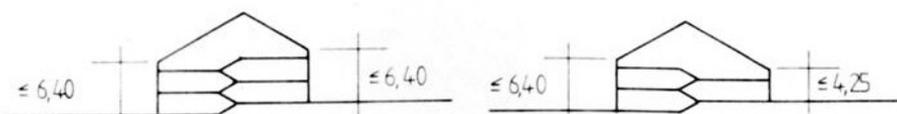


- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig ab 30° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m.
- Kniestock : Zulässig max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Traufhöhe : talwärts : max. 6,40 m
bergwärts : max. 4,25 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20

d) Höhenversetzte Geschosse

Geländeneigung ca. 1,50 m auf die Haustiefe

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



- Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalm ist unzulässig
- Dachdeckung : Ziegel naturrot

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

- Dachgauben : Zulässig ab 30° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m und Abstand untereinander mind. 1,50 m.
- Kniestock : Zulässig max. 0,50 m von OK Rohdecke bis OK Pfette bei 2 Vollgeschossen
Zulässig max. 1,20 m von OK Rohdecke bis OK Pfette bei 1 Vollgeschoß
Der First ist im mittleren Drittel der Hausbreite anzuordnen.
- Traufhöhe : talseits max. 6,40 m
bergseits max. 6,40 m; bei nur einem Geschoß max. 4,25 m
- 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, Dachuntersichten und Verschalungen sind nur in naturfarbenem 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 BayBO 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 Vorentwürfspläne 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 NÄHE 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 Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln und Leiterseilen 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 Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehören auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG, Bezirksstelle Hauzenberg, rechtzeitig zu melden.

0.9. GRÜNORDNUNG

0.9.1. Öffentliche Grünflächen

0.9.1.1. Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün

Die straßenbegleitenden Verkehrsgrünflächen sind mit Ansaaten und mit Bäumen, wie im Plan dargestellt, zu bepflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.1.2. Öffentliche Parkanlage

Die öffentliche Parkanlage ist entsprechend dem Plan zu begrünen. Pflanzenauswahl siehe 0.10.

0.9.2. Private Grünflächen

0.9.2.1. Private Grünflächen innerhalb der festgelegten Baugrenzen (nicht dargestellt)

Die nicht von Gebäuden überbauten, und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zugänge befestigten Flächen sind mit Bäumen, Ansaaten und Sträuchern zu begrünen.

0.9.2.2. Sonstige private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Dabei ist pro 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.10.

0.9.3. Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

0.9.3.1. 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.

0.9.3.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 110 cm betragen.

0.9.3.3. Unbebaute Grundstücke

Die vorerst unbebauten Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.9.3.4. Topographische Veränderungen

Veränderungen des Geländes durch Aufschüttungen oder Abtragungen sind unzulässig. Durch Baumaßnahmen hervorgerufene kleinere Veränderungen der Topographie sind im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die heutige Geländegestalt gewahrt bleibt.

0.9.3.5. Die unter 0.10.1. - 0.10.3. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

0.9.3.6. 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. Ebenso die Gemeinschaftsstellplätze und die öffentlichen Parkflächen.

0.9.3.7. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

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

0.10.1. Neuzupflanzende Solitärbäume

Folgende Solitärbäume sind zulässig für die Pflanzungen im Dorfangerbereich und sonstigen Straßenerweiterungen:

(Standort siehe Plan)

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 2. Sorbus Intermedia | - Schwedische Mehlbeere |
| 3. Quercus Robur | - Stieleiche |
| 4. Carpinus Betulus | - Hainbuche |

Pflanzqualifikation : Solitärbäume 3-4 x V., m.B., STU 20 - 25 cm

0.10.2. Neuzupflanzende öffentliche Grünflächen

Folgende Bäume und Sträucher sind zulässig :

A. Bäume

- | | |
|------------------------|-------------|
| 1. Fagus Sylvatica | - Rotbuche |
| 2. Acer Pseudoplatanus | - Bergahorn |
| 3. Fraxinus Excelsior | - Esche |
| 4. Carpinus Betulus | - Hainbuche |
| 5. Sorbus Aucunaria | - Fheresche |

T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

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. Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| 9. Viburnum Lanatana | - Wollig. Schneeball |
| 10. Lonicera Xylosteum | - Heckenkirsche |
| 11. Crataegus Monogyna | - Weißdorn |

Mindestpflanzqualifikation :

Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm

Sträucher : 2 x v., o.B., 80 - 175 cm. Je nach Art, 1 Pflanze pro 2,0 m² Fläche

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. Eutzia Grazillis | - Maiblumenstrauch |
| 8. Spiraea Vanhouttei | - Spierstrauch |
| 9. Ribes Alpinum | - Alpenjohannisbeere |
| 10. Syringa Vulgare | - Edelflieder |
| 11. Crataegus Monogyna | - Weißdorn |

Pflanzqualifikation :

Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm

Sträucher : 2 x v., o.B. 80 - 175 cm

0.10.4. Negativliste für die Bepflanzung

Nicht zulässig : Eibe, Lebensbaum

Weitere Pflanzarten sind aus MABI 21/1976 zu entnehmen

0.11. Landwirtschaftliche Nutzung der Nachbargrundstücke

Die Grundstücke nördlich des ausgewiesenen Baubereiches im I. Bauabschnitt sind derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

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.