

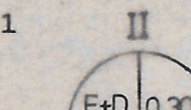


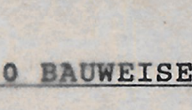
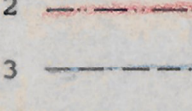
PLANISCHE FESTSETZUNG

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

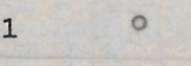
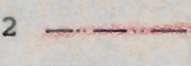
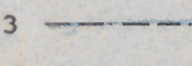
- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 1 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Altenpflege bis zu 20 Fremdenbetten zulässig).

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

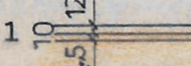
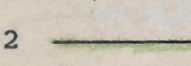

Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt folgendes:

- 2.1  2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- GRZ = 0,30
- GFZ = 0,60
- 2.2  Es dürfen nur 2 Wohnungen pro Parzelle gebaut werden.
- 2.3  Pro Wohnung müssen 1,25 Stellplätze vorhanden sein.
- 2.4  Garage mit Angabe der Einfahrt
- 2.5  zwingend vorgeschriebene Firstrichtung





3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1  offene Bauweise,
- 3.2  Baulinie
- 3.3  Baugrenze

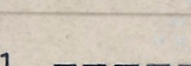
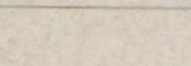
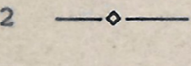
4.0 VERKEHRSPHÄNEN

- 4.1  Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege, mit Angabe der Ausbaubreite.
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.

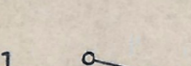
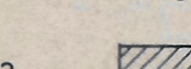
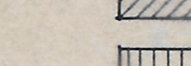
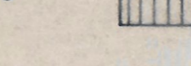
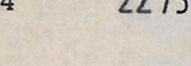

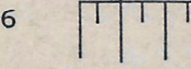
5.0 GRÜNFLÄCHEN

- 5.1  Öffentliche Grünflächen
- 5.2  bestehende Bäume
- 5.3  zu pflanzende Bäume
- 5.4  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

6.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 6.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 6.2  Abwasserkanal
- 6.3  Wasserleitung

7.0 KARTENZEICHEN DER BAYRISCHEN FLURKARTEN

- 7.1  Flurgrundstücke mit Grenzstein
- 7.2  Best. Wohngebäude
- 7.3  Best. Wirtschafts- und Nebengebäude
- 7.4  Flurnummern
- 7.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.6  Böschungen
- 7.7  Parzellennummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 DBAUg

zu 1.1 Allgem. Wohngebiet

0.1 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayrischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen. Das Verhältnis von Länge zu Breite der Gebäude sollte 1,5 bis 1,3:1 nicht unterschreiten.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelbaugrundstücken 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. Im Bauantrag ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. (Höhenkoten bezogen auf Planstraße)

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

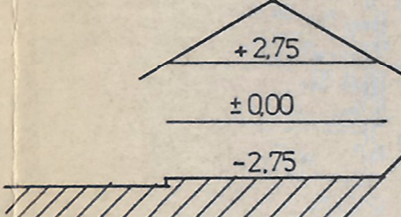
0.4.1 Haustyp

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 geneigten oder ebenem Gelände ist zulässig:
- TYP B** Erdgeschoss und ein Untergeschoss mit versetzten Ebenen.
- TYP C** Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

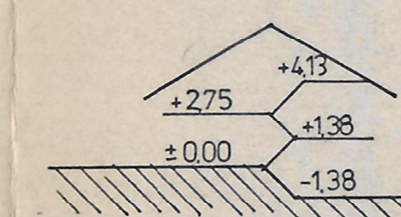
TYP A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich. Zwerchgiebel unzulässig.
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 0,80 m, wenn hangseitig mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Das ist vom Hauptdach abzusetzen. Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, jedoch nur bergseitig, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden.
- Ausnahme bei Dachgauben: Aufgrund der giebelständigen Lage der Gebäude auf Parzelle 21-25 (keine talseitige und bergseitige Dachfläche ist es möglich 2 Dachgauben je Dachfläche unter den o.g. Auflagen zuzulassen).
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m talseits max. 6,00 m



Typ B: Erdgeschoss und Untergeschoss = Hangbauweise als halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoss, Untergeschoss und bergseitig ausgebauten Dachgeschoss.

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich. Zwerchgiebel unzulässig.
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 0,80 m, wenn hangseitig mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Das ist vom Hauptdach abzusetzen. Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, jedoch nur bergseitig, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand
- Dachgauben: untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden.



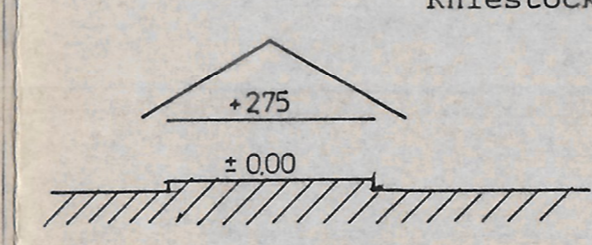
untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden. Aufgrund der giebelständigen Lage der Gebäude auf Parzelle 21-25 (keine talseitige und bergseitige Dachfläche) ist es möglich 2 Dachgauben je Dachfläche unter den o.g. Auflagen zuzulassen.

Ausnahme bei Dachgauben:

- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,00 m talseits max. 5,50 m

TYP C: Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich. Zwerchgiebel unzulässig.
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 1,00 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 1,35 m, wenn hangseitig mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Das ist vom Hauptdach abzusetzen. Zulässig ab 30° Mindestdachneigung, jedoch nur bergseitig, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf der bergseitigen Dachfläche errichtet werden.



- Dachgauben: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m talseits max. 4,00 m

Ausnahme bei Dachgauben:

- Ausnahme bei Dachgauben: Aufgrund der giebelständigen Lage der Gebäude auf Parzelle 21-25 (keine talseitige und bergseitige Dachfläche) ist es möglich 2 Dachgauben je Dachfläche unter den o.g. Auflagen zuzulassen.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m talseits max. 4,00 m

0.4.2 Sockel allgemein
 Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Hanglage waagrechter umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)

0.4.3 aufschüttungen und abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,50 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 Fensterteilungen zulässig.

0.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 0.5.1 Die Gestaltung der Garagen muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. (Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich) Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an diese Stelle angrenzen. Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten, falls nicht im Bebauungsplan aus Platzgestaltungsgründen anders vermerkt ist.
- 0.5.2 Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 2,80 m
- Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,00 m

0.6 Außenanlagen (Zäune, Mauern, Zufahrten, Stellplätze)

- 0.6.1 Alle Einfriedungen sind dem Hauptgebäude und dem Straßenbild harmonisch anzupassen.
- 0.6.1.1 **Höhe der Einfriedung**
 Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes max. 1 m über Straßenoberkante; im übrigen gem. BayBO bis 1,50 m, Hecken ausnahmsweise bis max. 1 m Höhe. Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtlichen Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrhahnoberkante zulässig.

0.6.3 Zaunart

An der Straßenseite Holzlatenzaun, Maschendrahtzaun mit Heckeninterpflanzung oder verputztes Mauerwerk mit Ziegel- oder Natursteinabdeckung. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

0.6.5 Stellplätze und Zufahrten

Zufahrten zu Garagen und Stellplätze sind wasser-durchlässig zu gestalten. Die Befestigung hat mit Plasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteine oder aus wassergebundene Decke zu erfolgen. Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

0.6.6 Bewegliche Abfallbehälter

Abfallbehälter sind verdeckt hinter Sichtschutzwänden oder im Haus unterzubringen.

0.7 OBAG - Leitungen

Für die OBAG ist ein 1,0 m breiter Grünstreifen für die Leitungen vorzusehen.

0.8 Schallschutz

Im Bereich der Wohngebäude entlang der Kreisstraße PA 43 (Parzelle 3, 4, 11, 12, 18, 19 und 20) sind in die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 2 (30-34dB) einzubauen (vgl. hierzu die VO-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"). Soweit Balkontüren, Rolllädenkästen o.ä. Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das oben angegebene Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinrichtung wird empfohlen.

0.9 Hinweis der Kreisstraßenverwaltung

Die anbaufreie Zone von 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße PA 43 ist von allen baulichen Anlagen einschl. Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs sowie von Stützmauern einzuhalten.

0.10 Grünflächen

- 0.10.1 Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölzer zu verwenden.
- 0.10.2 Bei Anpflanzung von Bäumen an der Kreisstraße ist ein Abstand von 4,50 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Zu Neupflanzungen an Straßenkörper ist nur der Straßenbaulastträger befugt. Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes.
- 0.10.3 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- 0.10.4 **Pflanzliste**
 Für Neuanpflanzungen wird empfohlen:
 z.B.
 Bäume: Obstbäume, Bergahorn, Sandbirke, Winterlinde, Eberesche, Vogelkirsche, Rotbuche, Hainbuche, Gemeine Eberesche
 Nadelbäume: Nadelbäume sind nicht zulässig
 Gehölze: Holunder, Haselnuß, Hecken-, Kornel- u. Traubenkirsche, Vogelbeere, Wildrose

- 0.10.5 **Zu pflanzende Bäume u. Sträucher in öffentl. Grünflächen**
 Baumpflanzungen müssen einen Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einhalten. LÄS sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

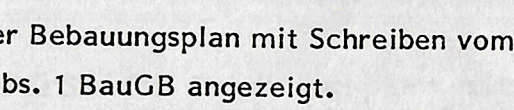
VERFAHRENSVERMERKE

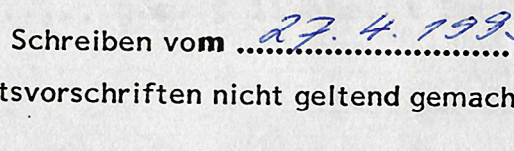
Der Stadtrat hat am 05.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

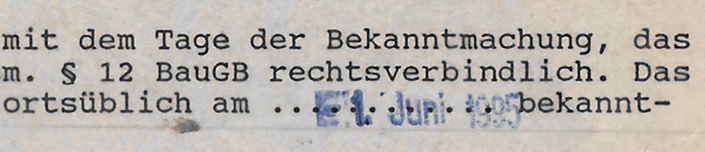
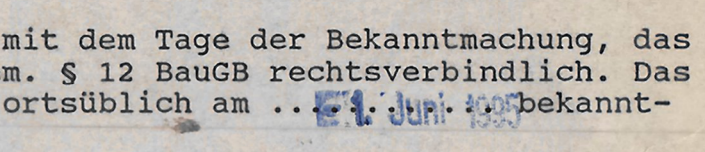
Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 17.01.1994 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 14.03.1994 bis 17.03.1994 öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der öffentl. Auslegung wurde am 01.02.1994 ortsüblich durch das Amtsblatt bekanntgemacht.

Die Stadt Hauzenberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.11.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hauzenberg,  STADT HAUZENBERG
 1. Bürgermeister

Dem Landratsamt Passau wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom  gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.

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

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am  gem. § 12 BauGB verbindlich. Das Anzeigeverfahren wurde ortsüblich am  bekanntgemacht.

Hauzenberg,  STADT HAUZENBERG
 1. Bürgermeister

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 Verfahren, sind unbeschadet, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften 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,  STADT HAUZENBERG
 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN OBERKÜMMERING-SÜD STADT HAUZENBERG LKR. PASSAU

M 1:1000

PLANAUFERTIGUNG	L.A.B.	AUG. 1993
ÄNDERUNG	E.H.	DEZ. 1994
ÄNDERUNG		
ÄNDERUNG		
ÄNDERUNG		

ARCHITEKTURBÜRO LUDWIG A. BAUER AM KALVARIENBERG 15 94051 HAUZENBERG

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing. LUDWIG A. BAUER Am Kalvarienberg 15 94051 HAUZENBERG

