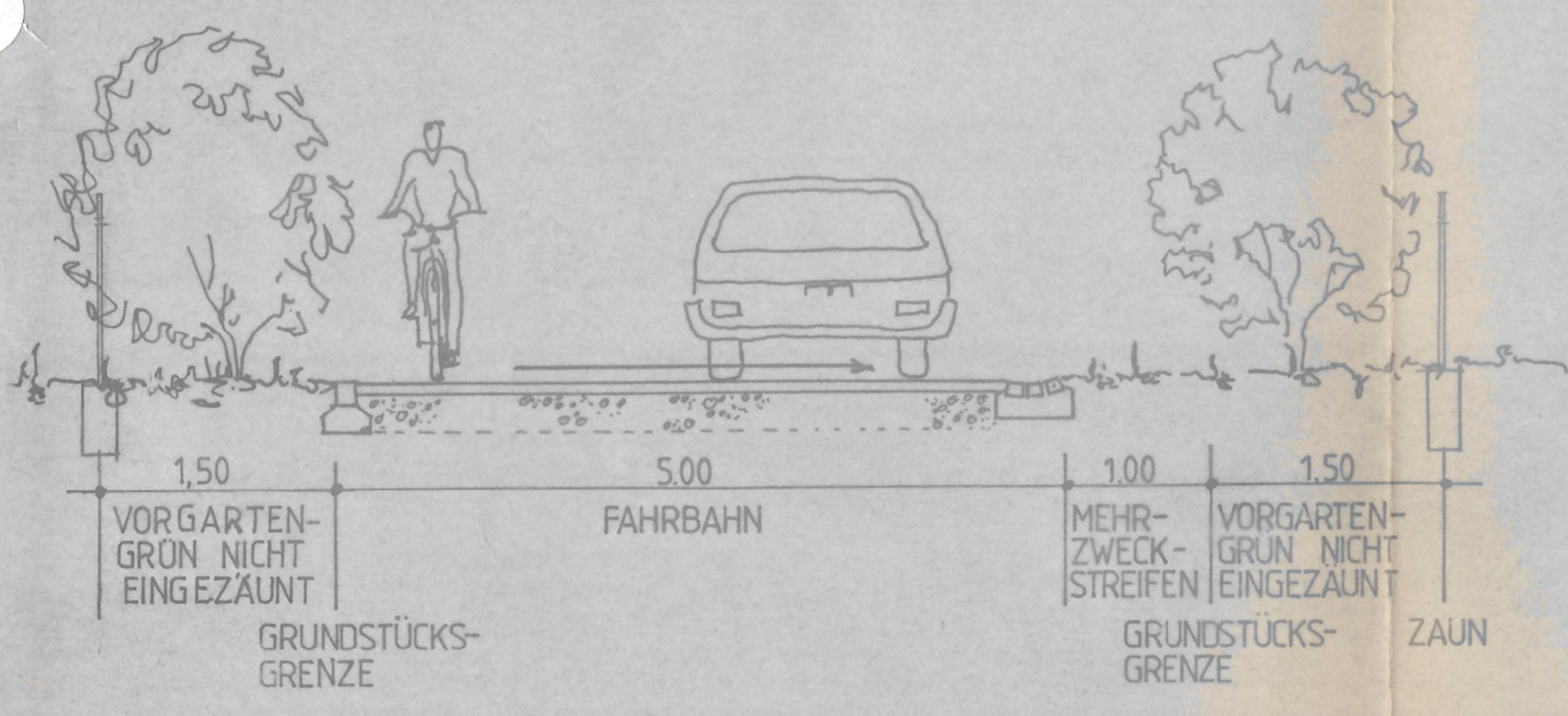




SYSTEMSCHNITT PLANSTRASSE M 1:5



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.
- 2.2 **0,4** Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 2.3 **0,8** Geschosflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)
- 3.0 **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 3.1 **0** offene Bauweise
- 3.2 **—** Baugrenzen
- 6.0 **Verkehrsflächen**
- 6.1 **—** Straßenverkehrsflächen öffentlich
- 6.2 **—** Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 6.3 **—** Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.4 **—** Maßangabe über Ausbaubreite der Verkehrswege
- 9.0 **Grünflächen**
- 9.1 **—** Öffentliche Grünflächen
- 9.2 **—** Bindungen für die Erhaltung vorhandener Bäume
- 9.3 **—** Private Grünflächen/offene Vorgärten, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

- 9.3 **—** Pflanzgebot über Bäume entsprechend den textlichen Festsetzungen unter 0.6
- 15. **Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**
- 15.1 **—** Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen
- 15.2 **—** Garagen mit Angabe der Einfahrt in Freilichrichtung
- 15.3 **—** Begrenzungslinien
- 15.4 **—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.5 **M** Multitonnenstellplatz

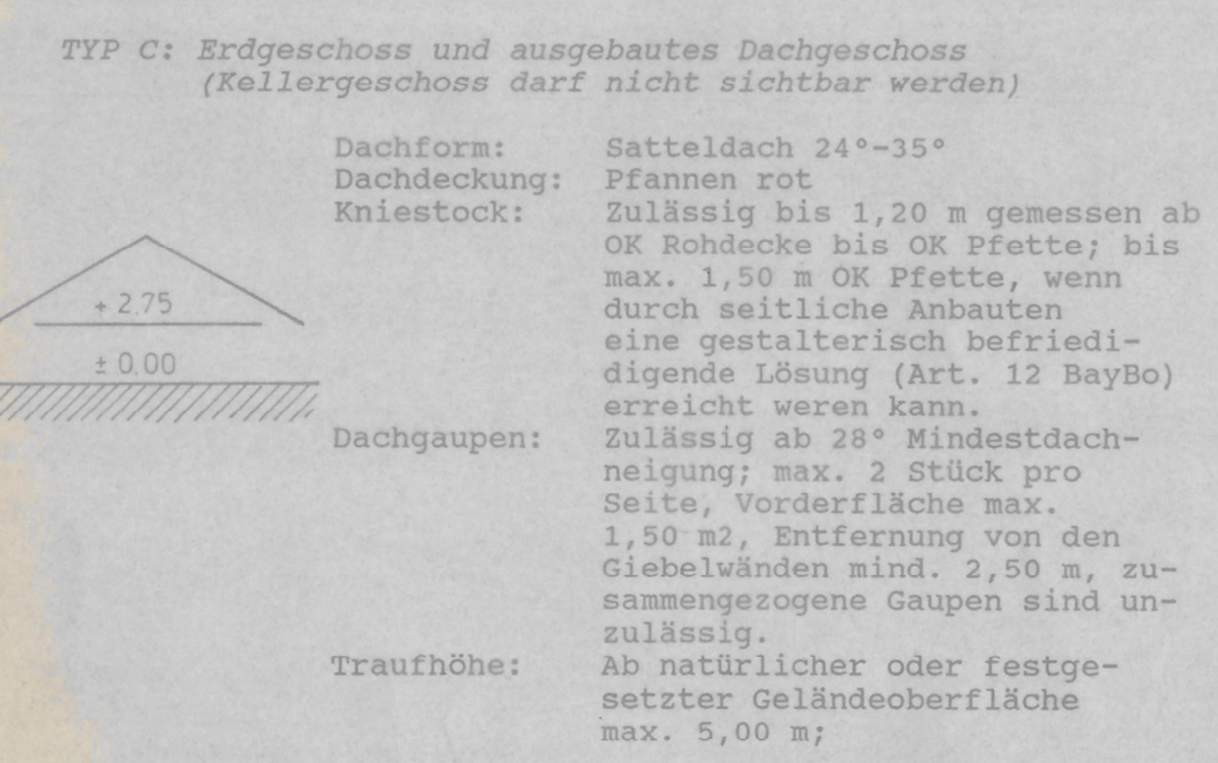
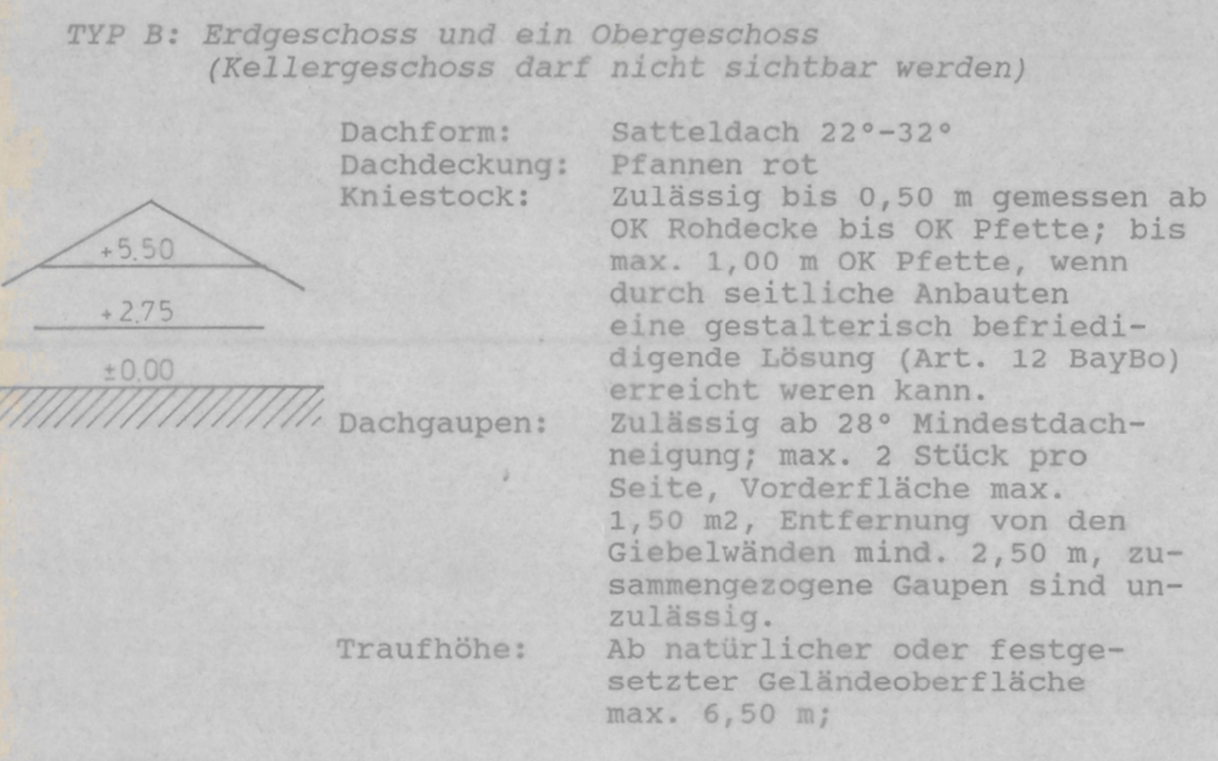
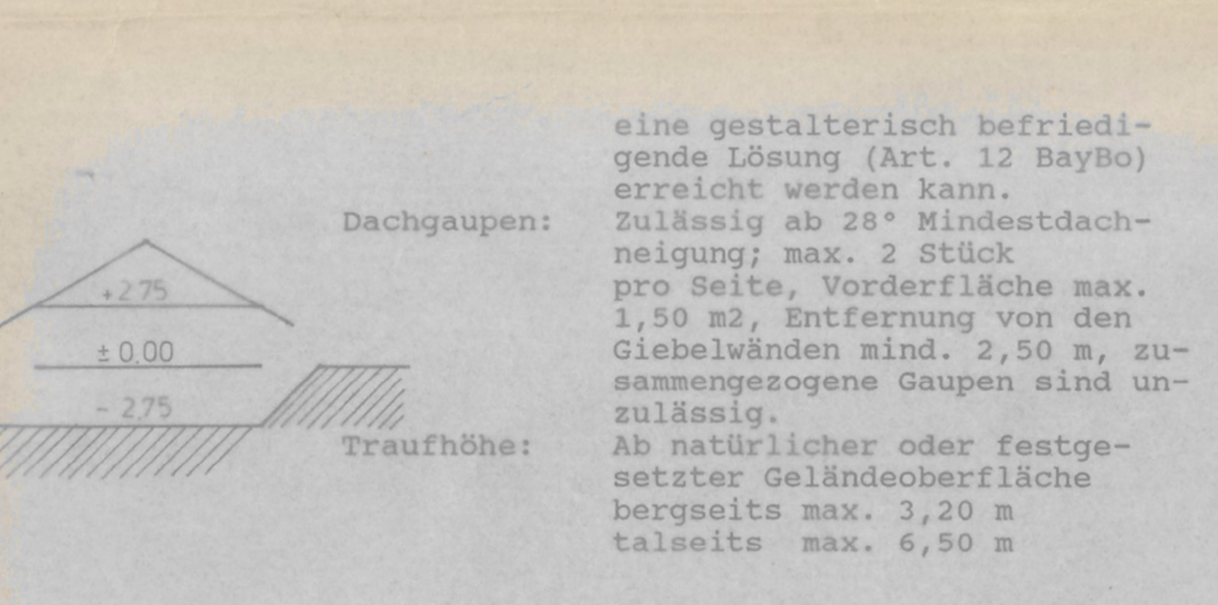
HINWEIS

- 16.1 **—** Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 16.2 **—** Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- 16.3 **—** Best. Grundstücksgrenze mit Grenzsteinen
- 16.4 **—** Wohngebäude bestehend
- 16.5 **—** Wirtschafts- und gewerblich. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)
- 16.6 **—** Kinderspielplatz
- 16.7 **—** Höhenlinien
- 16.8 **8112** Flurstücksnummern
- 16.9 **—** Böschungen
- 16.12 **9** Parzellennummer
- 16.13 **—** INFORMATION MIT BAUGRUNDSTÜCK GEPLANT / BESTEHEND

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB

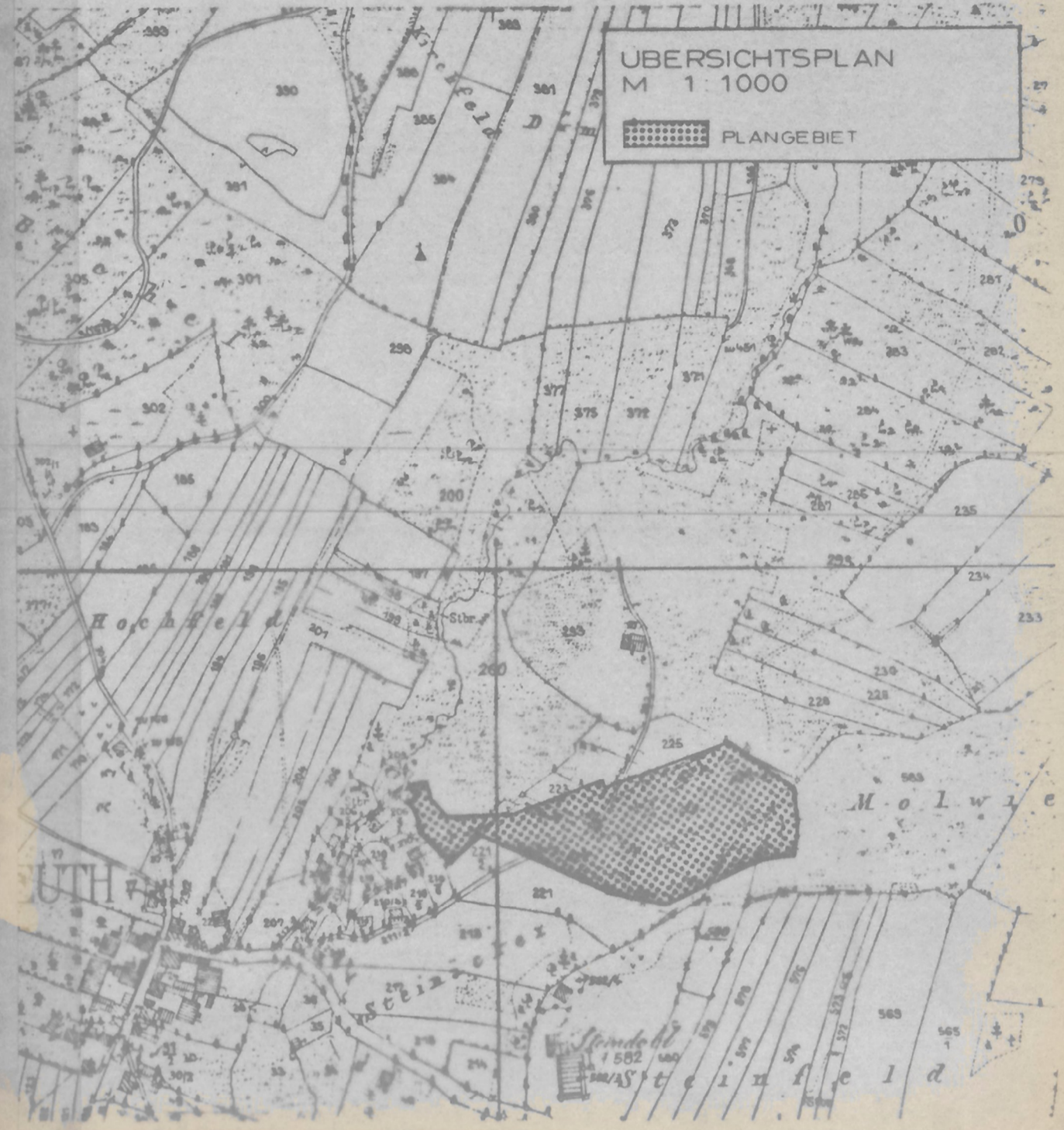
- zu 1.1 Allgem. Wohngebiet**
- 0.1 Allgemeine Gestaltung**
Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen. Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als 2 nebeneinanderstehende Häuser gleich gebaut werden.
- 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke**
Bei Einzelhausgrundstücken 450 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 Abtragungen dürfen maximal 0,40 m betragen.
- 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 ebenen Gelände ist zulässig:
Typ B Erdgeschoss und ein Obergeschoss
oder
Typ C Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- TYP A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang**
Dachform: Satteldach 22°-32°
Dachdeckung: Pfannen rot
Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Plette; bis max. 1,00 m OK Plette, wenn durch seitliche Anbauten



- 0.4.2 Sockel allgemein**
Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Hanglage waagrecht umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)
- 0.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude**
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung sowie Wandflächen dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe nicht über 2,75 m.
- Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbau hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzuschließen. 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 Einfriedigungen**
Zaunart: An der Straßenseite Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.
Zaunhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,60 m. Bei Grundstücken, die im Bereich von Einfeldungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck) gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenpflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.
Ausführung: Holzlatten- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzziapfignierungsmittel ohne deckenden Farbsatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Maschendrahtzaun: Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten). Tannengrün oder Graphitfarben bestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckenstrüchern zu hinterpflanzen.
- Pfeller:** Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit und 0,40 m tief. Nicht höher als Zaun. Aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung.
- Pfellerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.
- 0.7 Grünordnung**
- 0.7.1 Spielplatz**
1. Folgende Funktionen sind in verschiedenen voneinander durch Gehölzpflanzung abgegrenzten Rasenflächenbereichen zu ermöglichen: Bewegungs- und Balleispielflächen, spielen an Geräten, Rollenspiele, Ruhen und Beobachten.
2. Das Gelände ist, soweit erforderlich, zu terrassieren. Entstehende Böschungen sind mit Gehölzen zu bepflanzen.
3. Pflanzgebot für den Spielplatzbereich, sowie nicht schon vorhanden:
Bäume: Sommerlinde, Tilia platyphyllos; Bergahorn, Acer pseudoplatanus; Bergulme, Ulmus glabra; Rotbuche, Fagus sylvatica
Strücker: Hartrieegel, Cornus sanguinea; Hasel, Corylus avellana; Farnkroten, Rosa in arden; Felsenmaispel, Cotoneaster in versch. Arten

- 0.7.2 Öffentliche Grünflächen**
Pflanzgebot: Solitärgehölze: Bergahorn, Spitzahorn; Lärche, Acer pseudoplatanus; Kiefer, Acer platanoides
Pflanzendichte: Standort und Stückzahl der Bäume nach Plan.
Baumqualifikation: Stammumfang 14/16 cm; Stammhöhe mind. 2,40 m
Strücker: Feldahorn, Acer campestre; Apfelrose, Rosa rugosa
Flächenanteil: 8 - 10 % der gesamten öffentlichen Grünfläche.
- 0.7.3 Grenzabstand Bäume**
Bei der Eingrünung des Baugbietes ist bei Gewächsen, die eine Höhe von über 200m erreichen, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Grenzabstand von mind. 4,00m einzuhalten.

- 0.7.4 Private Grünflächen**
1. Unbebaute Grundstücke sind so zu pflegen, daß sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Flächen jeweils bei Bedarf, mind. jedoch 2 x jährlich zu mähen.
2. Durch Baumassnahmen hervorgerufene Veränderungen der Topographie sind in unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die heutige Geländegestalt gewahrt bleibt.
3. Terrassen sind ausschließlich als Teil der Gebäude zu errichten.
4. Treppen im Zusammenhang mit Terrassen sind ausschließlich als Teil der Gebäude zu errichten.
5. Mauern, die nicht im Zusammenhang mit Gebäuden errichtet werden, sind nur als Stützmauern zulässig.
6. Zur Wahrung des heimischen Land- und Ortschaftsbildes werden zur freien Auswahl folgende Gehölzer empfohlen:
Einzelbaumpflanzung:
Vorschlag: Obstbäume mit Hochstamm
Eberesche, Sorbus aucuparia; Sandbirke, Betula verrucosa; Lärche, Larix decidua; Kiefer, Pinus silvestris; Zierapfel, Malus purpurea
Pflanzdichte: Mind. 1 Hausbaum auf jedes Grundstück
Baumqualifikation: Fertige Alleebäume; Stammumfang 14/16 cm
Randpflanzung oder Feinlinienpflanzung auf der Privatgrünfläche als freiwachsende Hecken:
Gehölzarten gemischt gepflanzt, mind. einreihig.
Hainbuche, Carpinus betulus; Hasel, Corylus avellana; Apfelrose, Rosa rugosa; Feldahorn, Acer campestre; Liguster, Ligustrum vulgare; Ziergutte, Chaenomeles lagenaria
Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 1,2 m²
- 7. Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes dürfen folgende Gehölzarten nicht verwendet werden:
Blaulichte, Picea pungens glauca; Trauerbirke, Betula verrucosa tristis; Hängebirke, Betula verrucosa youngii; Blutbuche, Fagus sylvatica atropurpurea; Weißdorn, Crataegus monogyna; Berberitze, Berberis thunbergii; Lebensbaum, Thuja (alle Arten); Scheinzypresse, Chamaecyparis (alle Arten)
Bodendecker: Johanniskraut, Hypericum calycium; Zwergmaispel, Cotoneaster in versch. Arten; Fingerstrauch, Potentilla fruticosa arbuscula; Spindelstrauch, Euonymus in kriechenden Arten
Stückzahl bei Bodendeckern: 5 Stück/m²
Baumqualifikation: Gehölze 100/125 cm mit Ballen; Solitär: 3 x verpflanzt; Bodendecker mit Topfballen 20/30 cm



DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN MASREUTH-STEINÄCKER-ERWEITERUNG
GEMEINDE HAUZENBERG
LANDKREIS PASSAU

VERFAHRENSVERMERE
DAS DECKBLATT NR. 3 VOM 26.03.1992 HAT MIT BEGRÜNDUNG VON 09.04.1992 BIS 26.04.1992 IN DEN ÖFFENTLICHEN ÖFFENTLICH AUSGEBLIEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ÖRTSÜBLICH DURCH ... ANZEIGEN ... BEKANNT GEMACHT. DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSSE VOM 27.04.1992 DIESER DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAUGB ALS SATZUNG BESCHWENDET.
Hauzenberg, den 12.05.1992
BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DEM LANDRATSMANNT PASSAU AM 12.05.1992 VORGETRAGEN. DAS LANDRATSMANNT PASSAU TEILTE MIT SCHREIBEN VOM 26.05.1992 MIT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT WIRD.
LANDRATSMANNT

DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER AMTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 13.05.1992 GEMÄSS § 12 BAUGB RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT DIESSEM TAGE ZU JEDERMANNS EINSICHT ZU VERFÜGBAR. WENN KEIN WIDERSPRUCH ... OFFENTLICH AUS ... BEKANNT GEBEN. AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ENTWERFER ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESER DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GEMEINDEGEBUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNRECHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WURDE IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

Hauzenberg, den 12.05.1992
BÜRGERMEISTER
LUDWIG A. BAUFEL
Am Kalvarienberg 15 · 83956 Hauzenberg
83956 HAUZENBERG