

# DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN

RASSREUTH-STEINÄCKER-ERWEITERUNG

GEMEINDE

HAUZENBERG

LANDKREIS

PASSAU

## VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR: 3 VOM 26.03.1992 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM  
*10.4.1992* BIS *18.5.1992* IN DER *Rathaus Hauzenberg* ÖFFENTLICH  
*Ausschlag* AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH  
..... BEKANTT GEMACHT. DIE GEMEINDE HAT MIT  
BESCHLUSS VOM *9.11.1992* DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGE UND  
ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BES.

*Hauzenberg* ..... *16.12.92* .....



*[Signature]*  
DER BÜRGERMEISTER

DER BEBAUUNGSPLAN WURDE DEM LANDRAT AM *17.12.1992*  
ANGEZEIGT. DAS LANDRATSAMT PASSAU TEILTE MIT SCHREIBEN VOM  
*25.1.1993* MIT, DASS EINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT  
GELTEND GEMACHT WIRD.

.....  
LANDRATSAMT

DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER AMTLICHEN BEKANTTMACHUNG AM  
*1.3.1993* GEMÄSS § 12 BAUGB RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT  
LIEGT AB DIESEM TAGE ZU JEDERMANNS EINISCHT IN DER  
*Rathaus Hauzenberg* ÖFFENTLICH AUS. DIES WURDE ORTSÜBLICH  
DURCH *Ausschlag* AM *1.3.1993* BEKANTT GEGEBEN. AUF DIE  
VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE  
GELTENDMACHUNG ENTWIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN  
EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS  
ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE  
VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM  
ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER  
DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANTTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE  
VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB  
EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER  
GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215 BAUGB).

*Hauzenberg*

*19. März 1993*



*[Signature]*  
DER BÜRGERMEISTER

*Hauzenberg*

*11.12.1992*

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing.  
**LUDWIG A. BAUER**  
Am Kalvarienberg 15 - ☎ 08586 12051  
**8395 HAUZENBERG**

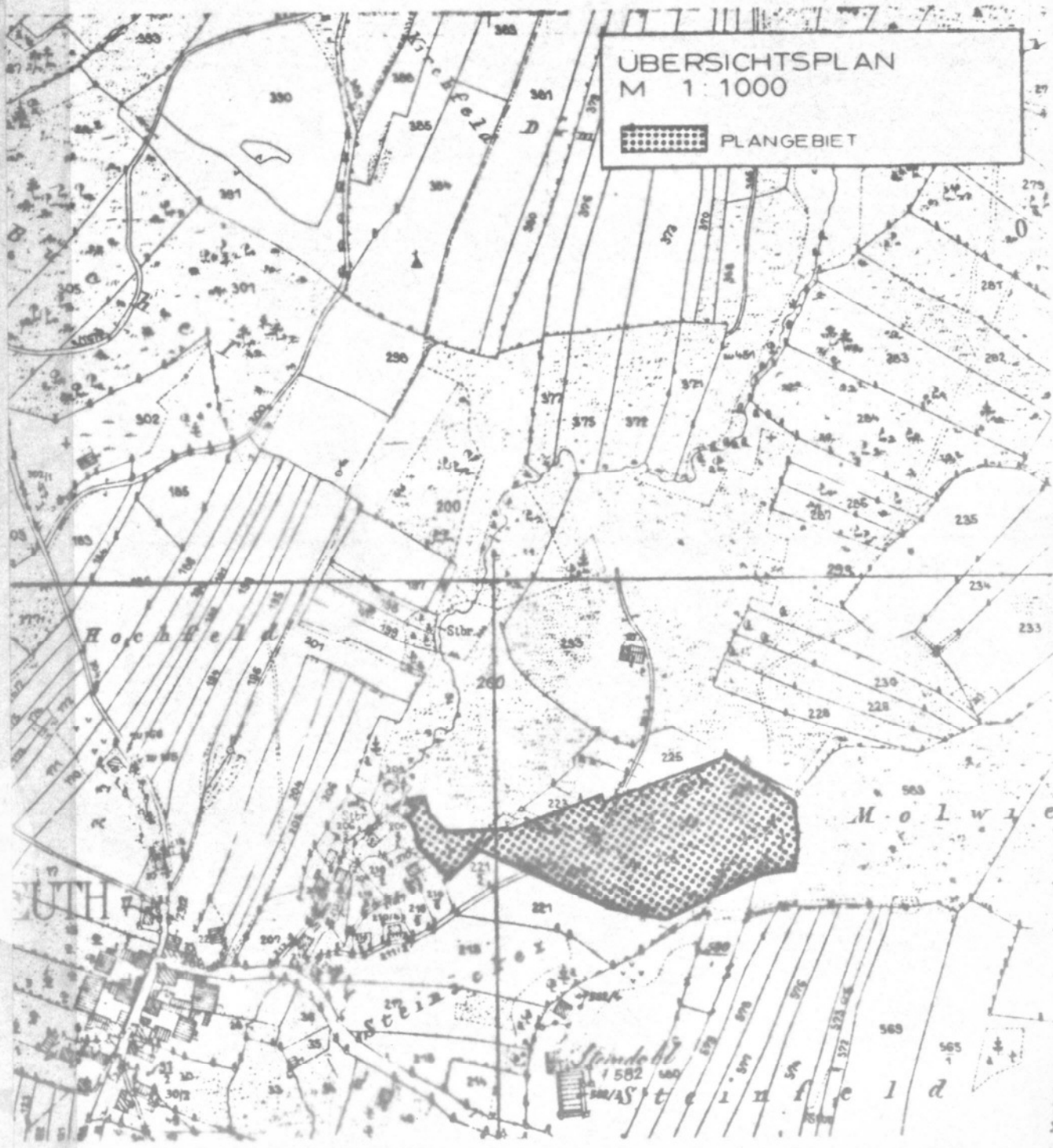




ÜBERSICHTSPLAN  
M 1:1000



PLANGEBIET



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTZETZUNGEN 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 Ortcharakter 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 m<sup>2</sup>

#### 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 dürfen maximal 0,40 m betragen.

#### 0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

##### 0.4.1 Haustyp

Haustypen je nach Geländeneigung:

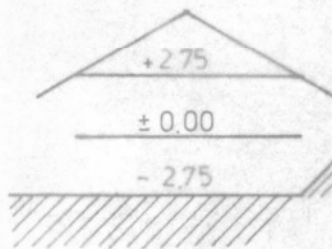
*Typ A* Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem 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<br>OK Rohdecke bis OK Pfette; bis<br>max. 1,00 m OK Pfette, wenn<br>durch seitliche Anbauten |

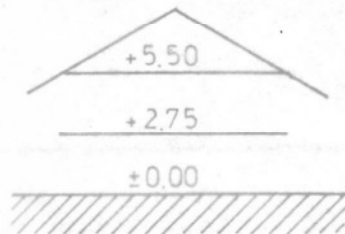


Dachgaupen:

Traufhöhe:

eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.  
Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m<sup>2</sup>, Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.  
Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,20 m talseits max. 6,50 m

**TYP B: Erdgeschoss und ein Obergeschoss**  
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)



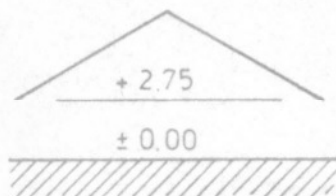
Dachform:  
Dachdeckung:  
Kniestock:

Dachgaupen:

Traufhöhe:

Satteldach 22°-32°  
Pfannen rot  
Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,00 m OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.  
Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m<sup>2</sup>, Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.  
Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m;

**TYP C: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss**  
(Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)



Dachform:  
Dachdeckung:  
Kniestock:

Dachgaupen:

Traufhöhe:

Satteldach 24°-35°  
Pfannen rot  
Zulässig bis 1,20 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; bis max. 1,50 m OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.  
Zulässig ab 28° Mindestdachneigung; max. 2 Stück pro Seite, Vorderfläche max. 1,50 m<sup>2</sup>, Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m, zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.  
Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 5,00 m;



#### 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 Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehendem Nebengebäude anzugleichen. 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 Einfriedungen:

##### 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 Einmündungen 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 Heckerbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

##### Ausführung:

Holzlatten- und Hanichelzaun.  
Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.  
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 Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

##### Pfeiler:

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.

Pfeilerbreit 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 abgeschirmten Rasenflächenbereichen zu ermöglichen: Bewegungs- und Ballspiele, Sandspiele, 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.

|               |             |                     |
|---------------|-------------|---------------------|
| <i>Bäume:</i> | Sommerlinde | Tilia platyphyllos  |
|               | Bergahorn   | Acer pseudoplatanus |
|               | Bergulme    | Ulmus glabra        |
|               | Rotbuche    | Fagus sylvatica     |

|                   |              |                              |
|-------------------|--------------|------------------------------|
| <i>Sträucher:</i> | Hartriegel   | Cornus sanguinea             |
|                   | Hasel        | Corylus avellana             |
|                   | Parkrosten   | Rosa in arten                |
|                   | Felsenmispel | Cotoneaster in versch. Arten |

### 0.7.2 Öffentliche Grünflächen

#### *Pflanzgebot:*

|                        |            |                     |
|------------------------|------------|---------------------|
| <i>Solitärgehölze:</i> | Bergahorn  | Acer pseudoplatanus |
|                        | Spitzahorn | Acer platanoides    |

*Pflanzendichte:* Standort und Stückzahl der Bäume nach Plan.

*Baumgülfifikation:* Stammumfang 14/16 cm  
Stammhöhe mind. 2,40 m

|                   |           |                |
|-------------------|-----------|----------------|
| <i>Sträucher:</i> | Feldahorn | Acer campestre |
|                   | Apfelrose | Rosa rugosa    |

*Flächenanteil:* 8 - 10 % der gesamten öffentlichen Grünfläche.

### 0.7.3 Grenzabstand Bäume

Bei der Eingrünung des Baugebietes ist bei Gewächsen, die eine Höhe von über 2,00m erreichen, gegenüber landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Grenzabstand von mind. 4,00 m 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 im unmittelbaren Gebäudebereich abzufangen oder so zu planieren, daß die heutige Geländegestalt gewährt 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 sylvestris |
| Zierapfel | Malus purpurea   |

Pflanzdichte: Mind. 1 Hausbaum auf jedem Grundstück

Baumqualifikation: Fertige Alleebäume  
Stammumfang 14/16 cm

#### Randbepflanzung oder Zeineinpflanzung 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 m<sup>2</sup>



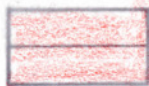
# PLANLICHE FESTSETZUNGEN

## 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.



Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung, Firstrichtung frei wählbar

2.2 **0,4** Grundflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)

2.3 **0,8** Geschosßflächenzahl höchstzulässig (§ 17 BauNVO)

## 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


3.1 **O** offene Bauweise

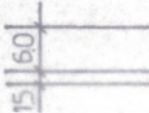
3.2  Baugrenzen

## 6.0 Verkehrsflächen


6.1  Straßenverkehrsflächen öffentlich

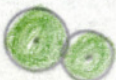
6.2  Gehsteige und öffentliche Fußwege


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 vorhandene Bäume

9.3  Private Grünflächen/offene Vorgärten, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen



9.3



Pflanzgeböt 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 Pfeilrichtung

15.3



Begrenzungslinien

15.4



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

15.5

M

Mülltonnenstellplatz

HINWEIS

16.

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 gewerbl. Gebäude bestehend (Nebengebäude bestehend)

16.6



Kinderspielplatz

16.7



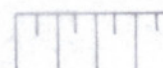
Höhenlinien

16.8

8112

Flurstücksnummern

16.9



Böschungen

16.12



Parzellennummer

16.13



UMFORMATION MIT BAUGRUNDSTÜCK GEPLANT / BESTEHEND

7. Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes dürfen folgende Gehölzerarten nicht verwendet werden:

|                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| Blaufichte     | Picea pungens glauca        |
| Trauerweide    | Salix alba tristis          |
| Trauerbirke    | Betula verrucosa tristis    |
| Hängebirke     | Betula verrucosa youngii    |
| Blutbuche      | Fagus sylvatica atropunicea |
| Weißdorn       | Ceanothus monogyna          |
| Berberitze     | Berberis thunbergii         |
| Lebensbaum     | Thuja (alle Arten)          |
| Scheinzypresse | Chamaecyparis (alle Arten)  |

8. Private Vorgartenflächen, nicht eingefriedet, werden mit Bodendeckern und Einzelgehölzern bepflanzt. Zulässig sind alle Bodendeckerarten, Solitärgehölze und Bäume 2. Größe einschl. Obstgehölze. Insbesondere werden folgende Arten zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes empfohlen:

|                     |                |                                   |
|---------------------|----------------|-----------------------------------|
| <u>Bodendecker:</u> | Johanniskraut  | Hypericum calycium                |
|                     | Zwergmispel    | Cotoneaster<br>in versch. Arten   |
|                     | Fingerstrauch  | Potentilla fruticosa<br>arbuscula |
|                     | Spindelstrauch | Euonymus in kriechenden<br>Arten  |

Stückzahl bei Bodendeckern: 5 Stück/m<sup>2</sup>

|           |                  |
|-----------|------------------|
| Eberesche | Sorbus aucuparia |
| Sandbirke | Betula verrucosa |
| Lärche    | Larix decidua    |
| Kiefer    | Pinus sylvestris |
| Zierapfel | Malus purpurea   |
| Obstbäume |                  |

Mindeststückzahl bei Solitärgehölzern pro Vorgarten:

1 Stück

Baumqualifikation: Gehölze 100/125 cm mit Ballen  
Solitär 3 x verpflanzt,  
Bodendecker mit Topfbällen 20/30 cm