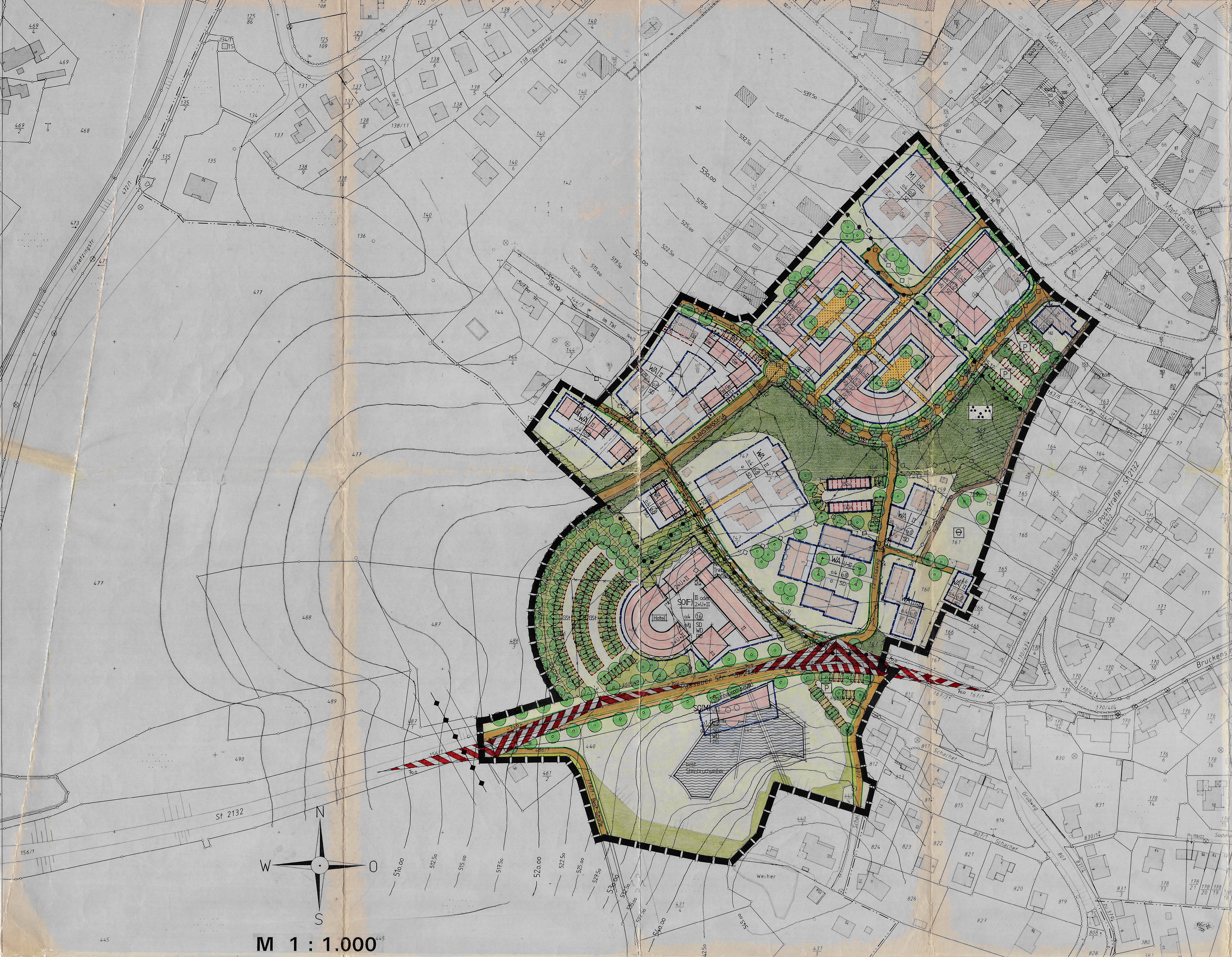


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3.	WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.2.	MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.4. Sonderbauflächen

1.4.3.1	SO(F)	Sonstiges Sondergebiet für Fremdenverkehr (§ 11 BauNVO)
1.4.3.2	SO(M)	Sonstiges Sondergebiet für Museum (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

2.1.	(0,8)	Beispiel Höchstzulässige Geschoßflächenzahl = 0,8
2.5.	0,4	Beispiel Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4
2.7.	II	Beispiel Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0.7)

3. Bauweise

3.1.	o	Offene Bauweise
3.2.	g	Geschlossene Bauweise
3.4.	—	Baugrenze
3.5.	- - - - -	Geplante neue Grundstücksgrenzen

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.1.	🟧	Überörtliche- und örtliche Hauptverkehrsstraßen
5.1.3.	P	Parkplatz für ruhenden Verkehr
5.5.	▨	Sichtdreieck : Innerhalb dieser Flächen darf die Sicht ab 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1.	🟧	Straßenverkehrsfläche
6.1.1.	🟧	Gepflasterte Straßenverkehrsfläche
6.1.2.	🟨	Gepflasterter Wohnhof (privat)
6.2.	—	Straßenbegrenzungslinie
6.3.1.	[IIII]	Stellplätze mit Rasensteinen (offene Fugen)
6.3.2.	▨	Beschränkt befahrbare Straßenflächen
6.3.3.	▬	Fußweg
6.3.4.	▬	Radweg
6.7.	▲	Einfahrt in Garagen
6.7.1.	TGa →	Einfahrt in Tiefgaragen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1.	◇—◇—◇—◇	Hauptabwasserleitung
8.2.	20KV ◆—◆ 80 80	Oberirdische Elektroleitung mit Schutzzone, Mast und Leistungswert (neu)
8.3.	◇---◇---◇	Bestehende oberirdische Elektroleitung welche verlegt wird
8.4.	◇—◇—◇	Elektro-Erdkabel

9. Grünflächen

9.1. Private Grünflächen

9.1.1.	🟩	Private Grünflächen

9.2. Öffentliche Grünflächen

9.2.1.	🟩	Öffentliche Grünflächen
9.2.2.	🟩	Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen
9.2.3.	⁘	Parkanlage
9.2.4.		Spielplatz
9.2.5.	+ + +	Friedhof

9.3. Pflanzungen

9.3.1.	● ●	Pflanzungsgebot von groß- oder mittelkronigen Bäumen
9.3.2.	●	kleinkronige Bäume
9.3.3.	⊙	Zu erhaltende Bäume
9.3.4.	⊕⊕⊕⊕	Straßenbegleitende Bäume mit Grünstreifen
9.3.5.		Strauch- und Heckenbepflanzung

10. Wasserflächen

10.1.		Bestehender Steinbruchweiher

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

13.2.2.	▨	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen

15.3.		Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
15.3.1.	St	Stellplätze
15.3.2.	GSt	Gemeinschaftsstellplätze
15.3.3.	Ga	Garagen
15.4.	PARKHAUS	Besonderer Nutzungszweck von Baugrundstücken
15.5.	🟨	Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen
15.12.	▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
15.13.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
15.14.		Abgrenzung unterschiedlicher Bebaubarkeit

16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

16.1.	🟥	Einzuhaltende Firstrichtung
16.2.	🟥	Firstrichtung kann frei gewählt werden
16.3.	SD	= Satteldach
	PD	= Pultdach
	WD	= Walmdach
16.4.	Art der baul. Nutzung | Zahl der Vollgeschosse GRZ | GFZ Bauweise | Dachform	Nutzungsschablone
16.5.	St 2132	Bestehende Staatsstraße 2132

17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

17.1.		Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
17.2.	▨ oder 🟥	Bestehende Hauptgebäude
17.3.	▥	Bestehende Nebengebäude
17.4.	530	Böschungen (Doppelstrich = Böschungskrone)
17.5.	540	Höhenlinien
17.6.	492	Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Bauweise

0.1.1. Zulässig offene und geschlossene Bauweise (Siehe Nutzungsschablone)

0.2. Baugrundstücksflächen

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken mind. 500 m²
Bei geplanten Kettenhausgrundstücken mind. 300 m²
Bei geplanten Reihenhausgrundstücken mind. 200 m²

0.3. Firstrichtungen

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.

0.3.2. Die Firstrichtung ist frei wählbar bei den entsprechend gekennzeichneten Gebäuden.

0.4. Einfriedungen

0.4.1. Art und Ausführung : Zulässig sind nur Holzlattenzäune mit senkrechten Latten; Lattenbreite = 6 cm. Der Zaun ist zu hinterpflanzen
Höhe des Zaunes : Maximal 0,80 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 oder Pultdach auszuführen, und dem Hauptgebäude durch die gleiche Dachdeckung wie das Hauptgebäude anzupassen. Bei entsprechender Gestaltung können die Garagen auch mit Flachdach ausgeführt, und als begehbare Terrasse genutzt werden.

0.5.2. Traufhöhe der Garagen und Nebengebäude max. 2,75 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. Im Hinblick auf eine geringe Oberflächenversiegelung zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit der Flächen sind notwendige Befestigungen, so weit wie möglich, wasserdurchlässig zu gestalten.
Der vor den Garagen gelegene Stellplatz darf nicht geteert werden. Statt dessen sind Pflasterbeläge mit offenen Fugen (z.B. Kopfsteinpflaster, Betonpflaster, etc.), wassergebundene Decken oder Spurplatten einzubauen.

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

0.5.8. Im Falle einer Bebauung mit Garagen im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze auf Flur Nr. 158/2, sind diese Garagen mit Satteldach (22 - 30° Dachneigung) und naturroter Ziegeldeckung oder mit Pultdach auszuführen.

0.5.9. Tiefgaragen sind im Bereich der Wohnhöfe erwünscht und zulässig.
Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind an der Hangunterseite anzulegen und zu begrünen (evtl. Pergola, Rankgewächse an den Zufahrtswänden)
Die im Bebauungsplan eingezeichneten Zufahrten sind als Vorschlag anzusehen.

0.6. Geländeverhältnisse

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

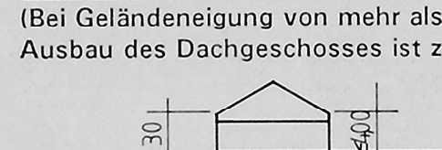
0.6.2. Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

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

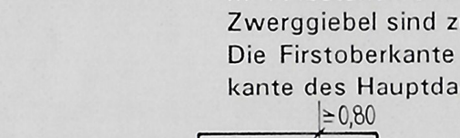
0.7. Gebäude

0.7.1. Festsetzungen für WA und MI

0.7.1.1. Zulässig bei II (Maximal 2 Vollgeschosse):
a) Untergeschoß und Erdgeschoß
(Bei Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe)
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

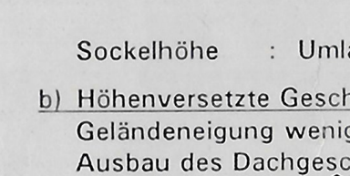


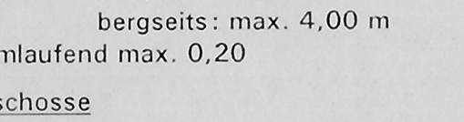
Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach ist unzulässig
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m.
Zwerggiebel sind zulässig bis 4,50 m Breite.
Die Firstoberkante des Zwerggiebels ist bis zu 0,80 m unter der Firstoberkante des Hauptdaches zulässig.



Kniestock : Zulässig max. 0,50 m bis OK Pfette
Traufhöhe : Bei WA : talseits : max. 6,40 m
bergseits : max. 3,55 m
Bei MI : talseits : max. 7,30 m
bergseits : max. 4,00 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20

b) Höhenversetzte Geschosse
Geländeneigung weniger als 1,50 m auf die Haustiefe
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig

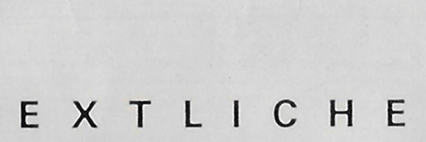




Dachform : Satteldach oder versetzte Pultdächer 22° - 35°
Krüppelwalm ist unzulässig
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m.
Zwerggiebel sind zulässig bis 4,50 m Breite.
Die Firstoberkante des Zwerggiebels ist bis zu 0,80 m unter der Firstoberkante des Hauptdaches zulässig.
Siehe dazu Skizze unter 0.7.1.1.a.
Kniestock : zulässig max. 0,50 m bis OK Pfette
Bei Satteldach ist der First im mittleren Drittel der Hausbreite zulässig.
Traufhöhe : Bei WA : talseits max. 6,40 m — Bei Satteldach
bergseits max. 3,55 m
talseits max. 6,40 m — Bei versetzten Pultdächern
bergseits max. 5,90 m
Bei MI : talseits max. 7,30 m — Bei Satteldach
bergseits max. 4,00 m
talseits max. 7,30 m — Bei versetzen Pultdächern
bergseits max. 6,80 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

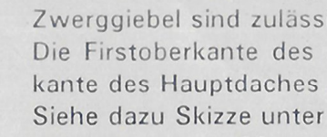
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

c) Erdgeschoß und Obergeschoß
Bei ebenem Gelände
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : unzulässig
Zwerggiebel sind zulässig bis 4,50 m Breite.
Die Firstoberkante des Zwerggiebels ist dabei bis zu 0,80 m unter der Firstoberkante des Hauptdaches zulässig
Siehe dazu Skizze unter 0.7.1.1.a.
Kniestock : Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m
Traufhöhe : Bei WA : max. 6,40 m
Bei MI : max. 7,30 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

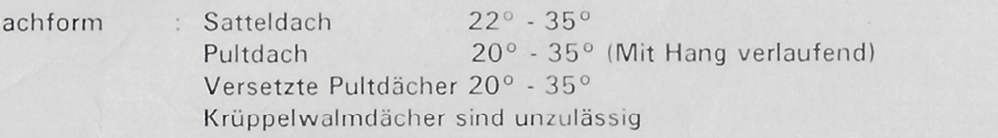
d) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
Bei ebenem Gelände



Dachform : Satteldach 22° - 35°
Krüppelwalmdach unzulässig
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Dachgauben : Zulässig max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m². Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m
Zwerggiebel sind zulässig bis 4,50 m Breite.
Die Firstoberkante des Zwerggiebels ist bis zu 1,00 m unter der Firstoberkante des Hauptdaches zulässig.
Siehe dazu Skizze unter 0.7.1.1.a.
Kniestock : Zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette
Traufhöhe : Bei WA : max. 4,25 m
Bei MI : max. 4,70 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

0.7.1.2. Zulässig bei U + II

a) Untergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß
Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



Dachform : Satteldach 22° - 35°
Pultdach 20° - 35° (Mit Hang verlaufend)
Versetzte Pultdächer 20° - 35°
Krüppelwalmdächer sind unzulässig
Bei den beiden großen Wohnhöfen an der neuen Erschließungsstraße sind außerdem zulässig Walmdächer mit 5° - 15° Dachneigung.
Dachdeckung : Ziegel naturrot
Bei Walmdächern ist auch Blecheindeckung zulässig
Bei Blecheindeckung dürfen keine hellen oder reflektierenden Farben verwendet werden.
Dachgauben : Zulässig je nach Gestaltung der baulichen Anlagen
Zwerggiebel sind ebenfalls zulässig je nach Gestaltung der baulichen Anlagen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Kniestock : Bei Satteldach : Konstruktiv bis 0,50 m bis OK Pfette
Bei Pultdach : Konstruktiv bis 050 m bis OK Pfette
Bei versetzten Pultdächern : Konstruktiv bis 0,50 m bis OK Pfette
Bei Walmdach : unzulässig
Traufhöhe: Bei Satteldach : talseits max. 9,25 m
bergseits max. 6,40 m
Bei Pultdach : talseits max. 6,40 m
bergseits max. 7,00 m
Bei versetzten Pultdächern : talseits max. 9,25 m
bergseits max. 6,40 m
Bei Walmdach : talseits max. 8,75 m
bergseits max. 5,90 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m

b) Bei ebenem Gelände gelten die Festsetzungen unter Punkt 0.7.2.2.

0.7.2. Festsetzungen bei SO

0.7.2.1. Zulässig 2 x UG + II; Dabei ist zumindest das unterste Geschoß terrassenförmig vorzuziehen.
Dachform : Zulässig sind je nach Gestaltung der baulichen Anlage : Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer.
Nicht zulässig sind : Mansarddach, Krüppelwalmdach
Dachneigung : Bei Satteldach : 20° - 35°
Bei Pultdach : 20° - 35°
Bei versetzten Pultdächern : 20° - 35°
Dachdeckung : Zulässig sind : Ziegel naturrot, Blecheindeckung, teilweise Glasdächer
Bei Blecheindeckung dürfen keine hellen oder reflektierenden Farben verwendet werden.
Dachgauben : Zulässig je nach Gestaltung der baulichen Anlagen.
Ebenfalls sind Zwerggiebel zulässig je nach Gestaltung der baulichen Anlagen
Kniestock : Bei Satteldach : Zulässig nur konstruktiv bis 0,50 m bis OK Pfette
Bei Pultdach : Pultdach muß mit dem Hang gleichlaufen. Zulässig dabei im höhergelegenem Südteil 2 Geschosse
Bei versetzten Pultdächern : Zulässig nur konstruktiv bis 0,50 m bis OK Pfette
Traufhöhe : Bei Satteldach : talseits max. 11,70 m
bergseits max. 6,55 m
Bei Pultdach : talseits max. 9,00 m
bergseits max. 6,55 m
Bei versetzten Pultdächern : talseits max. 11,70 m
bergseits max. 6,55 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m

0.7.2.2. Zulässig II; Ausbau des Dachgeschosses zulässig
Dachform : Zulässig sind je nach Gestaltung der baulichen Anlage : Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach
Dachneigung : Bei Satteldach : 20° - 35°
Bei Pultdach : 20° - 38°
Bei versetzten Pultdächern : 20° - 38°
Bei Walmdach : 5° - 15°
Dachdeckung : Zulässig sind Ziegel naturrot, Bleicheindeckung, teilweise Glasdächer
Bei Blecheindeckung dürfen keine hellen oder reflektierenden Farben verwendet werden.
Dachgauben : Zulässig je nach Gestaltung der baulichen Anlagen.
Ebenfalls sind Zwerggiebel zulässig je nach Gestaltung der baulichen Anlagen.
Kniestock : Bei Satteldach und Pultdächern : Zulässig nur konstruktiv bis 0,50 m bis OK Pfette
Bei Pultdächern darf die Firsthöhe max. 3,0 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.
Bei Walmdach : Kniestock unzulässig

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Traufhöhe : Bei Satteldach max. 6,95 m
Bei Pultdach max. 6,95 m
Bei versetzten Pultdächern max. 6,95 m
Bei Walmdach max. 6,45 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m

0.7.2.3. Festsetzungen für das Steinhauermuseum
(Südlich der St 2132 am Ortseingang)
Dachform : Zulässig sind je nach Gestaltung der baulichen Anlage : Satteldach, Pultdach, versetzte Pultdächer, Walmdach
Dachneigung : Bei Satteldach : 20° - 35°
Bei Pultdach : 5° - 30°
Bei versetzten Pultdächern : 5° - 30°
Bei Walmdach : 5° - 15°
Dachdeckung : Zulässig sind Ziegel naturrot, Blecheindeckung, Glasdächer
Bei Blecheindeckung dürfen keine hellen oder reflektierenden Farben verwendet werden.
Dachgauben : Zulässig je nach Gestaltung der baulichen Anlage
Kniestock : Bei E + DG max. 1,20 m
Bei U + E + DG max. 0,80 m
Bei E + II unzulässig
Bei U + E + II unzulässig
Traufhöhe : Straßenseitig zur St 2132 max. 6,60 m
Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m

0.7.2.4. Tiefgarage
Durch den großen Höhenunterschied im Bereich der Hotelanlage ist bei Bedarf eine von Westen oder Norden zu befahrende Tiefgarage zulässig.

0.7.3. Gestaltung der baulichen Anlagen

0.7.3.1. Die Gebäude sind von der Wahl der Materialien (Holz, Putz, Paneele) und von der Architektursprache (ruhige, einfache Baukörper) so zu gestalten, daß sie sich harmonisch in die Landschaft einfügen. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. Sie sollen jedoch unaufdringlich und zurückhaltend gestaltet, und dem Baukörper untergeordnet angepaßt sein.

0.7.3.2. Die Proportionen der Gebäude (außer bei Reihen- oder Doppelhäusern) sind so zu wählen, daß sich das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 1,1 : 1 verhält.

0.7.3.3. An Giebelseiten sind bei Satteldächern Vor- oder Rücksprünge zu vermeiden.

0.7.3.4. Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 Abs. 3 BayBO wird festgelegt, daß bei den geplanten Wohngebäuden, welche näher als 30 m zur St 2132 liegen, Schallschutzfenster der Schallklasse 2 (30 - 34 dB) der VDI-Richtlinie 2719 - "Schalldämmung von Fenstern" eingebaut werden müssen. Die Ruheräume sind auf der Schall-abgewandten Seite zu errichten.
Die der St 2132 zugewandten Hotelzimmer der Hotelanlage sind ebenfalls mit Schallschutzfenster (Schallschutzklasse 2) zu versehen.

0.7.4. Im Bereich des Grundstückes an der Pfarrstraße, auf welchem sich das Parkhaus befindet, wird festgelegt, daß zusätzlich zum Parkhaus auch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung zulässig ist.

0.7.5. Bauberatung
Um eine qualifizierte und einheitliche Bebauung dieses Baugebietes zu erhalten, sind die Vorentwurfspläne der Gebäude vor dem Einreichen der Bauanträge einem vom städtischen Bauamt zu bestimmenden Architekten zur verbindlichen Bauberatung vorzulegen, und mit diesem abzustimmen.

0.7.6. Zusätzliche Festlegungen für das SO(F) = Sondergebiet für Fremdenverkehr

a) In einem landschaftpflegerischen Begleitplan ist die Ein- und Durchgrünung der Hotelanlage einschl. der Stellplätze festzulegen. Ein Teil dieser Stellplätze ist in einer Tiefgarage unterzubringen.

b) Die oberirdischen Stellplätze sind so anzulegen, daß eine Regenwasserversickerung möglich ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

c) Die im Gutachten der Landesgewerbeanstalt Bayern gemachten Vorschläge sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

d) Die Hotelanlage wird auf ca. 180 Gästebetten beschränkt.
Die Hotelanlage ist dinglich dauerhaft fremdenverkehrsgewerblich zu nutzen.

e) Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Archäologische Außenstelle Landshut - zu melden.

f) Die ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung incl. Zufahrt der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen darf durch die Errichtung und den Betrieb des Hotels nicht beeinträchtigt werden.

g) Die Detailplanung des Hotels (incl. aktive Lärmschutzmaßnahmen) ist rechtzeitig mit dem Straßenbauamt Passau, dem Wasserwirtschaftsamt Passau, der OBAG-Hauptstelle Landshut und dem Bayer. Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz - Außenstelle Niederbayern - abzustimmen.

0.8. Grünordnung

0.8.1. Öffentliche Grünflächen

0.8.1.1. Öffentliche Flächendeckende Grünflächen
Die öffentlichen flächendeckenden Grünflächen sind mit Baum- und Strauchpflanzungen einzugrünen.
Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.

0.8.1.2. Öffentliche Grünflächen als straßenbegleitendes Verkehrsgrün
Entlang der Wohnstraßen ist eine 2,00 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Dieser Pflanzstreifen soll hintergrünt werden, und mit Solitärbäumen, wie im Plan dargestellt, bepflanzt werden. (i.d. Regel einseitig, in Teilbereichen nach Plan jedoch zweiseitig)
Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.

0.8.1.3. Öffentliche Grünflächen im Bereich der Parkplätze
Öffentliche Grünflächen als Eingrünung der öffentlichen Parkplätze sind als geschlossene Strauchpflanzung mit Solitärbäumen anzulegen.
Pflanzenauswahl siehe Punkt 0.9.

0.8.1.4. Pflanzungen in Sichtdreiecken
Bäume in Sichtdreiecken sind nach den gültigen Verkehrsvorschriften aufzuasten. Sträucher und Bodendecker dürfen die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

0.8.1.5. Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der Staatsstraße St 2132 ist ein Mindestabstand von 4,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße einzuhalten.
Bei Neupflanzungen des Straßenbaukörpers ist nach Art. 30 BayStr.WG nur der Träger der Straßenbaulast befugt.
Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung des Straßenbauamtes im Einzelfall.

0.8.1.6. Abwässer und Oberflächenwässer aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf den Strassengrund der Staatsstraße abgeleitet werden.
Der Abfluß des Straßenoberflächenwassers der Staatsstraße darf nicht behindert werden.

0.8.2. Private Grünflächen

0.8.2.1. Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze
Private Grünflächen im Bereich der privaten Gemeinschaftsstellplätze sind als geschlossene Strauchpflanzung mit Solitärbäumen anzulegen.

0.8.2.2. 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.8.3. Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

0.8.3.1. 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.

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

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

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

0.8.3.5. Die unter 0.9.1. - 0.9.3. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

0.8.3.6. 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.

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

0.8.4. Lärmschutzwall
Aus Schallschutzgründen ist um die geplanten Stellplätze der Hotelanlage in westlicher und nördlicher Richtung ein Lärmschutzwall zu errichten. (Im Plan eingezeichnet)
Bei Baubeginn dieser Stellplätze ist die exakte Ausformung und Höhe durch ein Schallschutzgutachten zu belegen.

0.8.5. Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen
Bei allen Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Freileitungen ist vor Arbeitsbeginn die OBAG-Bezirksstelle Hauzenberg zu verständigen.
Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten.
Läßt sich dieser 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 wie vor die Verständigung der OBAG erforderlich.

0.9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

0.9.1. Neuzupflanzende Solitärbäume
Folgende Solitärbäume sind zulässig für Alleebepflanzung und straßenbegleitende Baumbepflanzung
(Standort siehe Plan)

1. Acer Pseudoplatanus	- Bergahorn
2. Sorbus Intermedia	- Schwedische Mehlbeere
3. Quercus Petraea	- Traubeneichen

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.9.2. Neuzupflanzende flächendeckende 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 Aucuparia	- Eberesche
6. Picea Abies	- Rotfichte
7. Taxus Baccata	- Eibe
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

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

0.9.3. 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
9. Taxus Baccata	- Eibe
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

Pflanzqualifikation :
Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm
Sträucher : 2 x v., o.B. 80 - 175 cm

0.9.4. Negativliste für den Kinderspielplatz
Nicht zulässig : Eibe Lebensbaum
Weitere Pflanzarten sind aus MABl 21/1976 zu entnehmen

0.9.5. Zu den Bauanträgen im Bereich des SO und der Mehrfamilienhäuser im Bereich des WA und MI sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit einzureichen, welche Bestandteil der Baugenehmigung sind.
Im Plan sind Aussagen zu treffen über Gehölzartenwahl, -menge und Pflanzgröße sowie über Befestigungsarten von Wegen, Plätzen, Zufahrten, etc.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10,11,12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBL. IS.2253), die Baunutzungsverordnung §§ 1,4,6,11 - 23 vom 23.01.1990 (BGBL. IS. 132), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBL. I 1991 S. 58)

1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 19.12.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schachet-Steinwall" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.02.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes Schachet-Steinwall hat in der Zeit vom 08.02.1989 bis 02.03.1989 stattgefunden.

3. Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.04.1992 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.1992 bis 15.06.1992 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 02.05.1992 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 6.12.93 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

5. Anzeige des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan "Schachet-Steinwall" wurde dem Landratsamt Passau nach § 11 Abs. 3 BauGB am 10.3.94 angezeigt.
Das Landratsamt Passau teilte mit Schreiben vom 31.5.94 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

6. Inkrafttreten

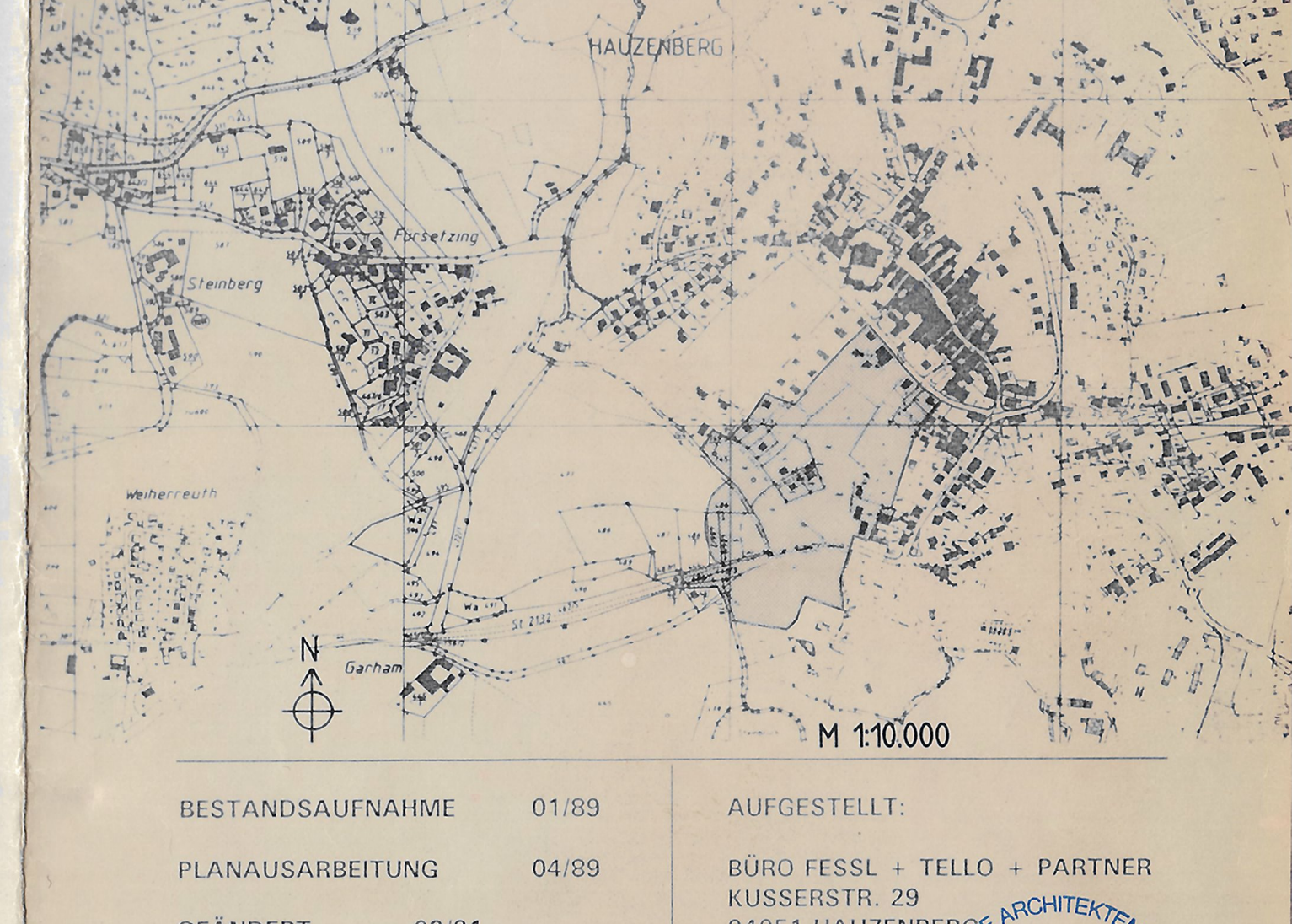
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 7.7.94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Schachet-Steinwall" mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Hauzenberg, Bauamt, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten, und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 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).
Nach § 3 Abs. 3 BauGB wird bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nach bereits erfolgter Auslegung nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen vorgebracht werden können.

Hauzenberg, den 4.7.94

Eckmann
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN

SCHACHET-STEINWALL



BESTANDSAUFNAHME	01/89	AUFGESTELLT:
PLANAUSARBEITUNG	04/89	BÜRO FESSL + TELLO + PARTNER
GEÄNDERT	03/91	KUSSERSTR. 29
GEÄNDERT	04/92	94051 HAUZENBERG
GEÄNDERT	12/93	TEL. 08586/2055
GEÄNDERT		FAX 08586/2057
PLANAUSGANG	16.02.1994	

149 926

PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSTAB 1/1000 UND 1/5000. NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES ZUR GENAUEN MASSENTNAHME NICHT GEEIGNET. HÖHENSCHICHTLINIEN SIND VERGRÖSSERT AUS DER AMTLICHEN BAYERISCHEN HÖHENFLURKARTE VOM MASSTAB 1/5000 AUF DEN MASSTAB 1/1000. ZWISCHENHÖHENSCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT, 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 MÄRZ 1992 (KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSGENAUIGKEIT). FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.