

# BEBAUUNGSPLAN

## „MD SCHRÖCK II“

STADT: HAUZENBERG  
LANDKREIS: PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

### PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANLICHE FESTSETZUNGEN
2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hauzenberg, den .....

.....  
1. Bürgermeister

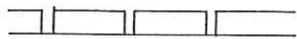
Architekturbüro  
LUDWIG A. BAUER  
Am Kalvarienberg 15  
94051 Hauzenberg  
Tel: 08586/2051  
Fax: 08586/5772

Hauzenberg, den 22.07.1999  
Geändert, am 07.02.2000

# PLANLICHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
Bebauungsplan WA-Schröck



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze



Einfahrtsrichtung Garage



Flächen für Garagen und Nebenanlagen



Strassenverkehrsfläche



private Wohnstraße



öffentlicher Feld- und Waldweg



Strassenbegrenzungslinie



vorgeschlagene Firstrichtung



zwingend einzuhaltende Firstrichtung



private Grünflächen



öffentliche Grünflächen (Strassen- oder Wegbegleitungsgrün)



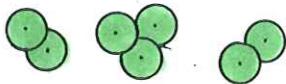
bestehende, zu erhaltende, schützenswerte Bäume



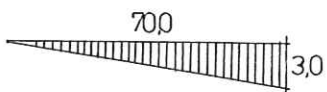
zwingend zu pflanzende Laubbäume



bestehende, zu erhaltende, schützenswerte Hecken und Sträucher



zu pflanzende freiwachsende Hecken und Bäume

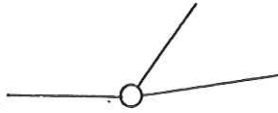


Sichtdreieck



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

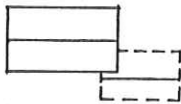
# PLANZEICHEN ALS HINWEISE



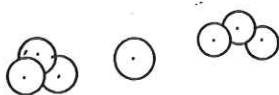
Bestehende Grundstücksgrenze und Grenzsteine



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



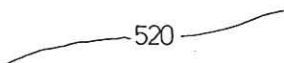
vorgeschlagenes Gebäude



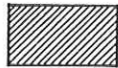
vorgeschlagene Anpflanzungen von Bäumen

700

Flurnummer



Höhenlinie



bestehendes Wohngebäude



bestehendes Nebengebäude



## **5. Nebengebäude**

### a) Land- und forstwirtschaftliche Betriebe

Die Nebengebäude sollen in Holzständerbauweise bzw. in vollständiger Holzverkleidung ausgeführt werden.

### b) Wohnbebauung

Die Gebäudesituierung dieses kleinen Baugebietes ist Drei- bzw. Vier-Seit-Bauernhöfen nachempfunden.

Deshalb wird empfohlen, daß das jeweilige Nebengebäude in Holzständerbauweise bzw. in vollständiger Holzverkleidung auszuführen ist.

## **6. Privilegierung**

Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe genießen vorrangig Schutz vor Wohnen, Handwerk und Gewerbe.

Eine städtebaulich unerwünschte Aussiedlung landwirtschaftlicher Betriebe wird hierdurch vermieden.

Die Ausweisung von Betrieben wird auf diejenigen dörflichen Bereiche begrenzt, in denen die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe schon bestehen und langfristig fortbestehen sollen.

## **7. Unterschiedliche Nutzung**

Die Flur Nr. 700/1, 700/5 und 700 (Teilfläche entlang der Schröckstrasse) sind durch eine Abgrenzung von der restlichen Bebauung nur eingeschränkt nutzbar. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung erstellt werden.

## **8. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,70 m betragen. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische 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 NN = Normal Null)

## **9. Immissionen**

Das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen wird so geregelt, dass wegen des Auftretens von Geruchsimmissionen sowohl unzumutbare Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch betriebliche Einschränkungen der landwirtschaftlichen Hofstelle zu vermeiden bzw. zu dulden sind.

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung des Dorfgebietes, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind von den Eigentümern und deren Rechtsnachfolgern sowie dem Betreiber zu dulden.

## **10. Grünordnung**

### **10.1 Erhaltung bestehender Strukturen:**

Bestehende Baum- und Feldheckenstrukturen sind zu erhalten und zu pflegen. Für ausgefallene und geschädigte Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

### **10.2 Begrünung von Strassen:**

Pflanzgebot (§ 9 Absatz 1 Ziffer 25a BauGB)

Für das Pflanzen von Bäumen wird festgesetzt:

Entlang den bestehenden Strasse sind Hochstämme nach Bebauungsplan zwingend zu pflanzen.

Hierfür ist nur der Spitzahorn, 1. Ordnung, zulässig.

### 10.3 Begrünung der privaten Grundstücke:

15 % der Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen wie unten aufgeführt zu bepflanzen (*Mindestpflanzgrösse 2 x v, 100 - 150*)

#### a) Pflanzgebot

##### Bäume 1. Ordnung:

(*Hochstämme, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 20 bis 25 cm*)

Spitz-Ahorn	Acer plantanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Winter-Linde	Tilia cordata
Gemeine Esche	Fraxins excelsior

##### Bäume 2. Ordnung:

(*Hochstämme, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 18 bis 20 cm*)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Erle	Alnus glutinosa/incana
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

##### Obstbäume:

(*Hochstämme, Mindestpflanzgrösse Stammumfang 20 bis 25 cm*):  
bevorzugt regionale Sorten.

##### Sträucher:

(*leichte Sträucher, Mindestpflanzgrösse 2 x verpflanzt, 60-100 cm*) 1 Strauch pro m<sup>2</sup>

Heimische Sträucher, wie z.B.:

Berberitze, Sauerdorn	Berberis vulgaris
Weissdorn	Crataegus monogyna
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Cornus avellana
Spindelstrauch, Pfaffenhut	Euonymus vulgare
Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana



Gewöhnlicher Schneeball  
Weiden spec.

Viburnum opulus  
Salix i.A.

- b) Fremdländische, nicht standortgerechte und landschaftsfremde Bäume und Sträucher sind nicht zulässig.

#### **10.4 Abstand zu Erdkabel**

Baumpflanzungen müssen einen Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

#### **11. Bodenfunde**

Bodenfunde sind unverzüglich dem Landratsamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Anzeigepflicht wird gem. § 20 DSchG Teil der Baugenehmigung.

### 3. Weitere Festsetzungen

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28° - 33°
Dachdeckung:	naturrede Ziegel bzw. Dachsteine
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Minstdachneigung, es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,50 m <sup>2</sup> errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,00 m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf jeder Dachfläche errichtet werden.
Gebäudeform:	Längen-/Breitenverhältnis der Baukörper entsprechend dem Firstverlauf längsgerichtet: > 1,3 : 1 Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Geländetiefe ist Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss anzuwenden.
Einfriedungen:	Zum öffentlichen Strassenraum sind nur senkrechte Holzlattenzäune zulässig; Zaunhöhe 1,00 m. Abstand zum Fahrbahnrand <u>mind.</u> 3,00 m. Zaunsockel sind nicht zulässig.

### 4. Gebäudeplanung:

Die Aufenthaltsräume der Wohnungen sollen eine immissionsabgewandte Orientierung erhalten.