



PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
- Baulinie
 - Baugrenzen
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**
- Flächen für den Gemeinbedarf (Kirchengrundstück)
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Strassenverkehrsfläche
 - Öffentliche Strassenverkehrsfläche welche mit Pflasterbelag auszuführen sind
 - Kirchliche Platz- / Wegflächen welche mit Pflasterbelag auszuführen sind
 - Private Verkehrs- und Hofflächen welche mit Pflasterbelag auszuführen sind
 - Private Zufahrten
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Öffentlicher Parkplatz
 - Garagen-/Carport-Zufahrt
 - Stufenanlagen
- Bestehende Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
- Stromleitung unterirdisch
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private/Kirchliche Grundstücksfläche mit wassergebundenen Belägen
 - Private/Kirchliche Grünfläche
 - Private/Kirchliche bepflanzte Grünfläche
 - Private Grünfläche mit Obstbaumpflanzung
 - Unterirdisch bebaute Fläche
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Neue Bäume
 - Bestehende Bäume
- Denkmalschutz**
- Einzeldenkmal laut Denkmalliste
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - Umgrenzung von Flächen für Carports
 - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen und Nutzungen

- Satteldach** (Mit zwingend festgelegter Firstrichtung)
- Satteldach** (Mit frei wählbarer Firstrichtung)
- Schopft-Walmdach** (Mit zwingend festgelegter Firstrichtung)
- Walmdach**
- Walmdach als Zeltdach**
- Pultdach** (Firstpfeil am höchsten Firstpunkt dargestellt)
- Flachdach**
- Maximal zulässige Anzahl der Geschosse**
- Tiefgarage**
- Bestehende Mauern/Stützmauern**
- Pfarrheim**
- 76/21**
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein**
- Lage des Höhenfestpunktes am jeweiligen Urgelände (= Schnittpunkt Urgelände - Gebäudeecke)** (z.B. Wt = 8,50 m, maximal zulässige Wandhöhe) **Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, jeweils ab festgelegtem Höhenfestpunkt am Urgelände.** (Die Lage des Höhenfestpunktes ist in der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan jeweils eingetragen.) Bei allen Bauanträgen ist die exakte vorhandene Wandhöhe und die Wandhöhe der angrenzenden Nachbargebäude in den Plänen zeichnerisch darzustellen.
- Darstellungsbeispiele:**
- Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig 8,50 m (ab dem dargestellten Höhenfestpunkt - blauer Kreis)
 - Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt traufseitig 9,50 m (ab dem dargestellten Höhenfestpunkt - blauer Kreis)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

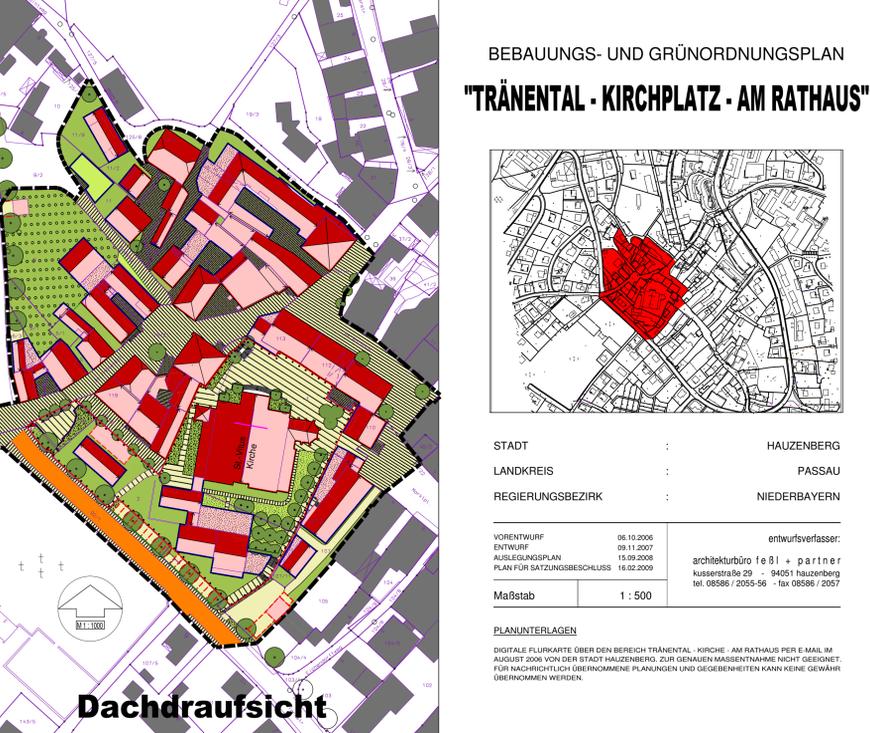
- 0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- WB** : Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO
- Zulässig sind ausschließlich:**
- Wohngebäude
 - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Mindestens ein Drittel der gesamten Geschossfläche ist für Wohnungen zu verwenden. Diese Bestimmung gilt nicht für folgende Flurnummern: 1, 2, 11/4 und 11/2
- Grundfläche** : Für die einzelnen Flurstücke werden folgende Höchstmaße der bebaubaren Grundfläche festgesetzt:
- | | |
|----------------------|------------|
| Flur Nr. 2 | = 920 m² |
| Flur Nr. 4 | = 200 m² |
| Flur Nr. 5 | = 130 m² |
| Flur Nr. 5/1 | = 75 m² |
| Flur Nr. 6 | = 550 m² |
| Flur Nr. 6/3 | = 95 m² |
| Flur Nr. 7 | = 230 m² |
| Flur Nr. 8/3 | = 125 m² |
| Flur Nr. 11 | = 340 m² |
| Flur Nr. 11/2 | = 80 m² |
| Flur Nr. 11/3 | = 160 m² |
| Flur Nr. 11/4 | = 270 m² |
| Flur Nr. 11/9 | = 160 m² |
| Flur Nr. 12 | = 400 m² |
| Flur Nr. 13 | = 220 m² |
| Flur Nr. 14 | = 800 m² |
| Flur Nr. 17 | = 1.070 m² |
| Flur Nr. 107 + 107/2 | = 530 m² |
| Flur Nr. 107/11 | = 130 m² |
| Flur Nr. 110 | = 160 m² |
| Flur Nr. 111 | = 260 m² |
| Flur Nr. 112 | = 250 m² |
| Flur Nr. 113 | = 370 m² |
| Flur Nr. 117 | = 800 m² |
| Flur Nr. 119 | = 335 m² |
- Sollte sich durch die Bebauung innerhalb der Baugrenzen ein geringeres Grundflächenmaß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung.

- Bauweise**
- Offene Bauweise (Gemäß BauNVO § 22 (2)).
 - Geschlossene Bauweise (Gemäß BauNVO § 22 (3)).
 - Abweichende Bauweise (Gemäß BauNVO § 22 (4)).
- 0.2. Gebäude**
- Dachgauben:** Dachgauben sind unzulässig.
- Dacheindeckung:** Ziegel, naturrot bzw. braun. Blechdeckung (Wohlbau unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedeckte Dachflächen unzulässig sind). Dachbepflanzung Flachdächer als begehbarer Terrasse oder als Gründach.
- Maximal zulässige Wandhöhen:** Die maximal zulässigen Wandhöhen sind im Bebauungsplan für jede Traufseite einzutragen. (z.B. Wt = 8,50 m, maximal zulässige Wandhöhe) **Als Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen, jeweils ab festgelegtem Höhenfestpunkt am Urgelände.** (Die Lage des Höhenfestpunktes ist in der zeichnerischen Darstellung zum Bebauungsplan jeweils eingetragen.) Bei allen Bauanträgen ist die exakte vorhandene Wandhöhe und die Wandhöhe der angrenzenden Nachbargebäude in den Plänen zeichnerisch darzustellen.
- 0.2. Gebäude**
- 0.2.1. Grundwasser**
- Über die Grundwasserhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.
- 0.2.2. Denkmalschutz**
- 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.

- 0.4.6. Baumpflanzungen in öffentlichen, kirchlichen und privaten Grünflächen**
- Vor dem Einreichen der Bauanträge sind die Vorentwürfe mit dem Bebauungsplanfertiger und/oder mit einem von der Stadt HAUZENBERG zu bestimmenden Architekten/Stadtplaner abzustimmen und abzuklären.
- Die positive Einverständniserklärung dieses Architekten/Stadtplaners ist Grundlage für die Entscheidungsfindung bei der Einvernehmenseinteilung der Stadt HAUZENBERG.
- 0.4.7. Strauchpflanzungen in öffentlichen, kirchlichen und privaten Grünflächen**
- Zulässig sind alle heimischen und ortstypischen Sträucher. Pflanzdichte: 2 Sträucher je 1 m² Grünfläche, in Gruppen zu 3 - 7 Stück, je nach Art. Pflanzqualifikation: 2 x V, 60 - 100 cm. Giftpflanzen sind generell unzulässig.
- 0.5. Entwässerung von Bauflächen**
- Abwässer und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen nicht auf Straßengrund der öffentlichen Straßen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden. Gegen Hang-/Oberflächenwasser ist bei allen einzelnen Bauvorhaben von den Bauherren entsprechende Vorsorge nach dem Stande der Technik zu tragen (z.B. Abdichtungsmaßnahmen, Drainage, Rückstaumaßnahmen, etc.).
- 0.6. Hinweise - Allgemein**
- 0.6.1. Grundwasser**
- Über die Grundwasserhältnisse im Planungsgebiet liegen keine Beobachtungsergebnisse vor. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, daß mit den Bauwerken evtl. örtliche und zeitweise wasserführende Grundwasserleiter angeschnitten werden können; dagegen sind bei den einzelnen Anwesen Vorkehrungen zu treffen. Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.
- 0.6.2. Denkmalschutz**
- 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.

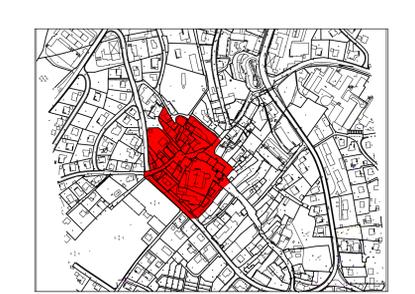
- 0.6.5. Bauberatung:** Vor dem Einreichen der Bauanträge sind die Vorentwürfe mit dem Bebauungsplanfertiger und/oder mit einem von der Stadt HAUZENBERG zu bestimmenden Architekten/Stadtplaner abzustimmen und abzuklären.
- Die positive Einverständniserklärung dieses Architekten/Stadtplaners ist Grundlage für die Entscheidungsfindung bei der Einvernehmenseinteilung der Stadt HAUZENBERG.
- 0.7. Hinweise - Ökologie**
- Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Trinkwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspoilkästen) erreicht. Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters mit mind. 6 m³ Inhalt wird empfohlen. Das Wasser aus dem Regenwassersammelbehälter sollte zur WC-Spülung, Gartenbewässerung und evtl. Waschnachreinwäsche verwendet werden. Die Anforderungen der neuen Energieeinsparungsverordnung bezüglich der Wärmedämmung bzw. der Heizanlage müssen zumindest eingehalten, besser unterschritten werden (Energiepass). Die technischen Möglichkeiten zur kostenlosen Sonneneinstrahlung bzw. zur Energieeinsparung mittels Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fotovoltaik, Wintergarten mit Pufferspeicher und Wärmezuführung zu den Wohnräumen, regenerativer Energien, etc. sollen genutzt werden. Der Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie von Wärmepumpen wird empfohlen. Im Bereich der Beleuchtung sollten Energiesparlampen (wo möglich mit Bewegungsmeldern) eingebaut werden.
- 0.8. Notwendige Stellplätze**
- Bezüglich der Anzahl der notwendigen Stellplätze nach BayBO wird folgendes festgelegt: Für die Anzahl der notwendigen Stellplätze gelten die Richtzahlen gemäß „Bekanntmachung des BSIM über Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze“ vom 12. Februar 1978 (MAB S. 181). Sofern von BSIM-Werte angegeben sind, wird festgelegt, dass der jeweilige Mittelwert anzusetzen ist.

- VERFAHRENSVERMERKE**
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die § 1 - 4, 8 - 10 und 30 des BauGB in der zum Zeitpunkt der Aufstellung geltenden Fassung. Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
- a. Aufstellungsbeschluss**
Der Stadtrat HAUZENBERG hat in der Sitzung vom 31.07.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Tränental - Kirchplatz - Am Rathaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2006 öffentlich bekannt gemacht.
- b. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2006 hat in der Zeit vom 06.10.2006 bis 03.11.2006 stattgefunden.
- c. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2006 hat in der Zeit vom 13.11.2006 bis 08.12.2006 stattgefunden.
- d. Beteiligung Träger öffentlicher Belange**
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 10.12.2008 bis 15.01.2009 beteiligt.
- e. Öffentliche Auslegung**
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.11.2007 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2008 bis 13.11.2008 öffentlich ausgelegt.
- f. Sitzung**
Der Stadtrat HAUZENBERG hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.02.2009 den Bebauungsplan „Tränental - Kirchplatz - Am Rathaus“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2009 als Sitzung beschlossen.
- g. Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am 02.05.2009 im Amtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan seit 02.05.2009 rechtskräftig. Jedermann kann den Bebauungsplan mit der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, im Rathaus HAUZENBERG, Bauamt, zu den üblichen Dienststunden einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplans und 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
- Hauzenberg, den _____ Der Bürgermeister



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"TRÄNENTAL - KIRCHPLATZ - AM RATHAUS"



STADT	:	HAUZENBERG
LANDKREIS	:	PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK	:	NIEDERBAYERN
VORENTWURF	:	06.10.2006
ENTWURF	:	09.11.2007
AUSLEGUNGSPLAN	:	15.09.2008
PLAN FÜR SATZUNGSBESCHLUSS	:	16.02.2009
entwurfsvorlasser:	:	architekturbüro feißl + partner
	:	kussenstraße 29 - 94051 hauzenberg
	:	tel. 08586 / 2055-56 - fax 08586 / 2057
Maßstab	:	1 : 500

PLANUNTERLAGEN

DIGITALE FLURKARTE ÜBER DEN BEREICH TRÄNENTAL - KIRCHE - AM RATHAUS PER E-MAIL IM AUFGABENBEREICH VON DER STADT HAUZENBERG ZU GEMÄßNEN MASSSTÄBEN NICHT GEBIENET. FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBERNOMMEN WERDEN.