

# DECKBLATT NR. 3

ZUM BEBAUUNGSPLAN

## WOTZDORF - HOFÄCKER

STADT : HAUZENBERG  
LANDKREIS : PASSAU  
REG. - BEZIRK : NIEDERBAYERN

E N D A U S F E R T I G U N G

BESTANDAUFNAHME 07 91

PLANAUSARBEITUNG 07 91

GEÄNDERT TEXTL.FESTS 10 91

GEÄNDERT TEXTL.FESTS 02 92

GEÄNDERT \_\_\_\_\_

GEÄNDERT \_\_\_\_\_

PLANAUSGANG 24 02 1992

M A S S T A B

BEBAUUNGSPLAN

1 1000

ÜBERSICHTSPLAN

1 5000



ARCHITEKT DIPL.-ING.  
A. FESSL + PARTELLO

KÜSSERSTR. 29 TEL. 09999 2055  
8395 HAUZENBERG



### PLANUNTERLAGEN

AMTLICHE FLURKARTEN DES VERMESSUNGSAMTES PASSAU IM MASSSTAB 1:1000 UND 1:5000 NACH ANGABE DES VERMESSUNGSAMTES DURCH GENAUE MASSENTNAHME NICHT GEEGNET. HÖHEN- SCHICHTLINIEN SIND VERFÜHRT AUS DER AMTLICHEN BAYERISCHEN HÖHENFLURKARTE (IM MASSSTAB 1:5000 AUF DEN MASSSTAB 1:1000) ZWISCHENHÖHEN- SCHICHTLINIEN SIND ZEICHNERISCH INTERPOLIERT, SOWIE DURCH EIGENE AUFNAHMEN ERGÄNZT. ZUR HÖHENENTNAHME FÜR INGENIEURTECHNISCHE ZWECKE NUR BEI NOT GEEGNET. DIE ERGÄNZUNG DES BAUBESTANDES DER TOPOGRAPHISCHEN GEZEICHNUNGEN, SOWIE DER VER- UND ENTWÜRFBTECHNISCHEN EIN- RICHTUNGEN ERFOLGTE IM DEZEMBER 1991. KEINE AMTLICHE VERMESSUNGSGENAUIGKEIT FÜR NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE PLANUNGEN UND GEZEICHNUNGEN KANN KEINE GEWÄHR ÜBER- NOMMEN WERDEN.

# V E R F A H R E N S V E R M E R K E

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf die §§ 2,3,4,9,10,11,12 und 30 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), die Baunutzungsverordnung §§ 1,4,12 - 23 vom 23.01.1990 (BStBl. I S.127), sowie auf die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)

## 1. Aufstellungsbeschluß

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 01.07.1991 die Änderung des Bebauungsplanes "Wotzdorf-Hofäcker" mittels Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Der Änderungsbeschluß wurde am 01.08.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

## 2. Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.1991 hat in der Zeit vom 01.08.1991 bis 19.08.1991 stattgefunden.

## 3. Auslegung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 zum Bebauungsplan wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 + 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.1991 bis 16.12.1991 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 04.11.1991 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 10.2.92 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 5. März 1992

  
1. Bürgermeister



## 5. Anzeige des Bebauungsplanes

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan "Wotzdorf-Hofäcker" wurde dem Landratsamt Passau nach § 11 Abs. 3 BauGB am 9.3.92 angezeigt.

Das Landratsamt Passau teilte mit Schreiben vom 2.6.92 mit, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

## 6. Inkrafttreten

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde am 1.7.92 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan "Wotzdorf-Hofäcker" 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 und 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).

Hauzenberg, den 1. Juli 1992

  
1. Bürgermeister





# 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.  Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Detaillierte Festlegungen in der Nutzungsschablone im Bebauungsplan (Zeichnerischer Teil)

2.1.  Höchstzulässige Geschoßflächenzahl = 0,8

2.5.  Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,4


2.7.  Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse  
(Siehe dazu auch textliche Festsetzungen unter Ziffer 0 7)

## 3. Bauweise

3.1.  Offene Bauweise

3.5.  Baugrenze


## 6. Verkehrsflächen

6.1.  Straßenverkehrsfläche

6.2.  Straßenbegrenzungslinie

6.4.  Einfahrt in Garagen

## 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.1.  Hauptabwasserleitung

8.2.  Oberirdische Elektroleitung mit Schutzzone Mast und Leistungswert

## 9. Grünflächen

### 9.1. Private Grünflächen

9.1.1.  Private Grünflächen/Nutzgarten

### 9.2. Öffentliche Grünflächen

9.2.2.  Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen

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

### 13.2.1.1. Pflanzungen

a)  Pflanzungsgebot von groß- oder mittelkronigen Bäumen

b)  kleinkronige Bäume




c)  Strauch- und Heckenpflanzungen

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

## 15. Sonstige Planzeichen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- 15.3.1.  Stellplätze
- 15.3.2.  Garagen
- 15.13.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches






## 16. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- 16.1.  Vorgeschlagene Firstrichtung von Gebäuden
- 16.2.  Satteldach
- 16.3.  Vorhandene Straßenbezeichnung
- 16.4. 

Art der baul. Nutzung	Zahl der vorge-schossse
Grundflächenzahl	Jeschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

 Nutzungsschablone
- 16.5.  Bauplatznumerierung

## 17. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 17.1.  Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 17.2.  Bestehende Hauptgebäude
- 17.3.  Bestehende Nebengebäude
- 17.5.  Höhenlinien
- 17.6.  Flurstücksnummern

# T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

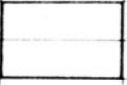
## 0.1. Bauweise

0.1.1. Zulässig ist offene Bauweise.

## 0.2. Baugrundstücksflächen

0.2.1. Mindestgröße der Baugrundstücke = 450 m<sup>2</sup>

## 0.3. Firstrichtungen

0.3.1.  Die eingezeichnete Firstrichtung ist als Vorschlag zu sehen.  
Die Firstrichtung ist frei wählbar.

## 0.4. Einfriedungen

- 0.4.1. Art und Ausführung : Als Abgrenzung zur Straße sind zulässig Holzlattenzäune mit senkrechten Latten; Lattenbreite max. 6 cm, Lattenabstand mind. 4 cm.  
Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von 0,40 m aus Granit zulässig. Unzulässig sind Sockel aus Beton oder Waschbetonsteinen.  
Zwischen den Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Die notwendigen Stützen dürfen nur aus Rundrohr oder Winkelstahl erfolgen.  
Alle Zäune sind zu hinterpflanzen.  
Höhe des Zaunes : Straßenseitig max. 0,90 m  
Abgrenzung zwischen den Grundstücken max. 1,10 m  
Vorgärten : Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 0.4.2. Zur Sicherung der Schneeräumung und der Versorgungsleitungen (Strom, Post) muß bei Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,00 m gemessen vom Fahrbahnrand, bzw. von der Ausenkante der Entwässerungsrinne oder des Leistensteines, eingehalten werden, unabhängig von den tatsächlichen Grundstücksgrenzen.

## 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. Der vor den Garagen gelegene Stellplatz darf nicht geteert werden. Statt dessen können Pflasterbeläge mit offenen Fugen (z.B. Kopfsteinpflaster, Betonpflaster, etc.), Spurplatten oder wassergebundene Deckschichten eingebaut werden.
- 0.5.7. Bei an den Grundstücksgrenzen zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.  
Dachkehlen sind unzulässig.

## 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.  
In diesen Nivellements ist auch die jeweilige Zufahrtsstraße miteinzubeziehen.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.7. Gebäude

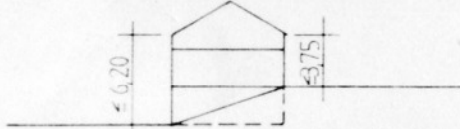
### 0.7.1. Festsetzungen

#### 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  $18^\circ - 33^\circ$

Dachdeckung : Ziegel naturrot

Dachgauben : Zulässig ab  $28^\circ$  Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je  $1,50 \text{ m}^2$ . Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m.  
Zwerggiebel sind zulässig.

Kniestock : talseits : max. 0,50 m bis OK Pfette  
bergseits : max. 0,80 m bis OK Pfette

Traufhöhe : talseits : max. 6,20 m  
bergseits : max. 3,75 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  $18^\circ - 33^\circ$

Der First ist nur im mittleren Drittel der Hausbreite zulässig.

Dachdeckung : Ziegel naturrot

Dachgauben : Zulässig ab  $28^\circ$  Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je  $1,50 \text{ m}^2$ . Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m.  
Zwerggiebel sind zulässig

Kniestock : talseits : max. 0,50 m bis OK Pfette  
bergseits : max. 0,80 m bis OK Pfette

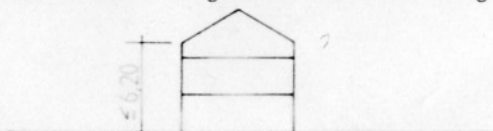
Traufhöhe : talseits : max. 6,20 m  
bergseits : max. 3,75 m

Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

##### c) Erdgeschoß und Obergeschoß

Bei ebenem Gelände

Ausbau des Dachgeschosses ist zulässig



Dachform : Satteldach  $18^\circ - 33^\circ$

Dachdeckung : Ziegel naturrot

Dachgauben : unzulässig  
Zwerggiebel sind zulässig

Kniestock : Zulässig konstruktiver Kniestock bis max. 0,50 m

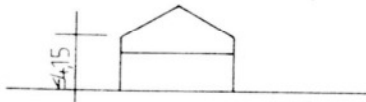
Traufhöhe : max. 6,20 m

Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## d) Erdgeschoß und ausgebauter Dachgeschoß

Bei ebenem Gelände



- Dachform : Satteldach 18° - 33°
- Dachdeckung : Ziegel naturrot
- Dachgauben : Zulässig ab 28° Dachneigung. Max. 2 Stück pro Seite mit einer max. Vorderfläche von je 1,50 m<sup>2</sup>. Abstand vom Ortgang mind. 2,0 m  
Zwerggiebel sind zulässig.
- Kniestock : Zulässig max. 1,20 m bis OK Pfette
- Traufhöhe : max. 4,15 m
- Sockelhöhe : Umlaufend max. 0,20 m.

### 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 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.

### 0.8. Bebauungen und Pflanzungen im Bereich von Leitungen

Sofern Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits vom Erdkabel freizuhalten. Läßt sich der 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 eine Verständigung der OBAG ebenfalls erforderlich.

Bei Annäherung von Gebäuden an bestehende OBAG-Leitungen ist der Sicherheitsabstand der Gebäude von diesen Leitungen vor dem Einreichen der Bauanträge mit der OBAG abzuklären.

### 0.9. Grünordnung

#### 0.9.1. Öffentliche Grünflächen

##### 0.9.1.1. Straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen

Entlang des Erlenweges und des Nottauer Weges sind beidseits straßenbegleitende Verkehrsgrünflächen vorhanden.

#### 0.9.2. Private Grünflächen

##### 0.9.2.1. 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.

Die Bepflanzung ist nach Qualität und Quantität in Pos 0.10. festgelegt.

#### 0.9.3. Allgemeine Grünordnerische Festsetzungen

##### 0.9.3.1. 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.

##### 0.9.3.2. Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

##### 0.9.3.3. Unbebaute Grundstücke

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



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.9.3.4. Topographische Veränderungen

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

0.9.3.5. Die unter 0.10.1. + 0.10.2. ausgewiesenen Einzelbäume und Strauchpflanzungen sind vom zuständigen Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.

0.9.3.6. 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.

0.9.3.7. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens 1 Großbaum zu pflanzen.

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

### 0.10.1. Neuzupflanzende Solitärbäume

Folgende Solitärbäume sind zulässig für 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

### 0.10.2. 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. Svinga Vulgare       | - Edelflieder           |

Pflanzqualifikation

Bäume : 3 x v., STU 16 - 18 cm

Sträucher : 2 x v., o.B. 80 - 175 cm

### 0.10.3. Negativliste für Bepflanzungen

Nicht zulässig : Eibe Lebensbaum.

Weitere unzulässige Pflanzarten sind aus MABl 21/1976 zu entnehmen