

**S A T Z U N G**  
**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang**  
**bebauten Ortsteiles Tiessenhäusl der**  
**Stadt Hauzenberg**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB - erläßt die Stadt Hauzenberg folgende Satzung:

**§ 1**

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Tiessenhäusl der Stadt Hauzenberg werden gemäß den im beiliegenden Lageplan, M 1:5000, ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gem. § 1 festgelegten Innenbereiches eine verbindliche Bauleitplanung aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

**§ 3**

1. In den Schnitten und Ansichten muß das best. und geplante Gelände mit Höhenkoten bezogen auf die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss dargestellt werden. Diese Höhenkoten sind auch im Erdgeschossgrundriss zumindest an den Gebäudeecken und an den Grenzpunkten des Grundstückes darzustellen.
2. Fällt das Gelände mehr als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Untergeschoss und Erdgeschoss zu errichten.
3. Fällt das Gelände weniger als 1,5 m auf Gebäudetiefe, so ist ein Gebäude mit Erdgeschoss und Dachgeschoss bzw. Obergeschoss zu errichten.

Planungsvorschlag:

4. Bauweise UG + EG, Satteldach, Dachneigung 25-30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes und zu den Höhenlinien. Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
5. Bauweise EG + DG, Satteldach, Dachneigung 28 bis 35°, Dachgauben zulässig, bei einer Dachneigung von mind. 30°, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 1,5 m<sup>2</sup> Vorderfläche, Abstand der Dachgauben untereinander und vom Ortgang mind. 2,0 m, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock 0,8 m, ausnahmsweise 1,2 m bei senk-

rechter Holzverschalung des Kniestocks (der Kniestock bemisst sich von Rohfußboden bis Oberkante Pfette), das Verhältnis von Länge zu Breite des Hauses darf 1,3 : 1 nicht unterschreiten.

6. Bauweise EG + OG, Satteldach, Dachneigung 25 bis 30°, Dachgauben unzulässig, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes, Sockelhöhe max. 0,3 m, Kniestock unzulässig, konstruktiver Dachfuß zulässig, jedoch max. 0,5 m von Rohfußboden bis Oberkante Pfette, das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes sollte 1,3 : 1 nicht unterschreiten.
7. Pro Wohngebäude dürfen nur drei Wohneinheiten geschaffen werden.
8. Die Festsetzungen in Absatz 1 bis 7 gelten nur für die im Lageplan Maßstab 1: 5000 schraffiert dargestellten Neubauf Flächen.
9. In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume an den nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseiten von Wohngebäude-neubauten bis zu einem Abstand von 100 m zur Staatsstraße sind Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 3 (35-39 dB) einzubauen (vgl. dazu die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtung“).  
Soweit Balkontüren, Rolllädenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das o.g. bewertete Schalldämm-Maß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.  
Auf der zur Straße abgewandten Gebäudeseite von Wohngebäude-neubauten können Fenster mit einem um 5 dB bewerteten Schalldämm-Maß verwendet werden.

#### § 4

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### Hinweise:

1. Der Beginn aller Bauarbeiten einschließlich Pflanzungen im Bereich von Stromleitungen ist der OBAG, Regionalzentrum Hauzenberg, zu melden. Erforderliche Abstände von Gebäudeteilen zur 20-kV-Freileitung werden im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren geklärt.
2. Der Abfluss des Straßenwassers ist in der bisherigen Form zu dulden. Änderungen des Abflusses sind nur im Einvernehmen mit der Stadt zulässig. Der Grundstückseigentümer hat die Kosten zu tragen.
3. Die Eigentümer der bebauten Grundstücke haben eine übliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu dulden.



**Begründung:**

Im Bereich des Ortsteils Thiessenhäusl sind in den letzten Jahren umfangreiche Neubaumaßnahmen und teilweise Um- und Anbaumaßnahmen getätigt worden. Durch diese Bautätigkeit hat sich in diesem Bereich eine Wohnbebauung von einigem Gewicht entwickelt. Nachdem aus diesem Bereich und für diesen Bereich immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken eingehen, ist deshalb der Erlaß einer Ortsabrundungssatzung erforderlich, um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Nachdem der Flächennutzungsplan entsprechend geändert wurde, ist die Entwicklung der Ortsabrundungssatzung aus dem Flächennutzungsplan erfolgt.

Hauzenberg, den 16. November 1999

STADT HAUZENBERG



Zechmann, 1. Bürgermeister

**Verfahrensvermerk:**

Die Ortsabrundungssatzung Thiessenhäusl wurde von der Stadt Hauzenberg gem. § 34 Abs. 4 BauGB am 01. März 1999 beschlossen.

Die Ortsabrundungssatzung tritt mit ihrer Bekanntmachung gem. § 34 Abs. 5 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Das ist am 15. Dezember 1999. Die Ortsabrundungssatzung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich am 15. Dezember 1999 durch Amtsblatt bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird aufmerksam gemacht.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Vorschriften für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen hingewiesen.

Hierzu werden die §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB im Wortlaut bekanntgegeben:

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und der Satzungen

**(1)** Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuches ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und 3, §§ 4, 4a, 13, § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 5 Satz 1 und § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne berührte Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt oder bei Anwendung des § 3 Abs. 3 Satz oder des § 13 die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
2. die Vorschriften über den Erläuterungsbericht und die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach § 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn der Erläuterungsbericht oder die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzungen oder ihrer Entwürfe unvollständig ist;
3. ein Beschluß der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefaßt, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 der Erläuterungsbericht oder die Begründung in den für die Abwägung wesentlichen Beziehungen unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

**(2)** Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch eine Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 bis 4 unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne daß hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 sich nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne daß die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.



**(3)** Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlußfassung über den Bauleitplan maßgebend. Mängel im Abwägungsvorgang sind nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluß gewesen sind.

215 - Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung

**(1)** Unbeachtlich werden

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

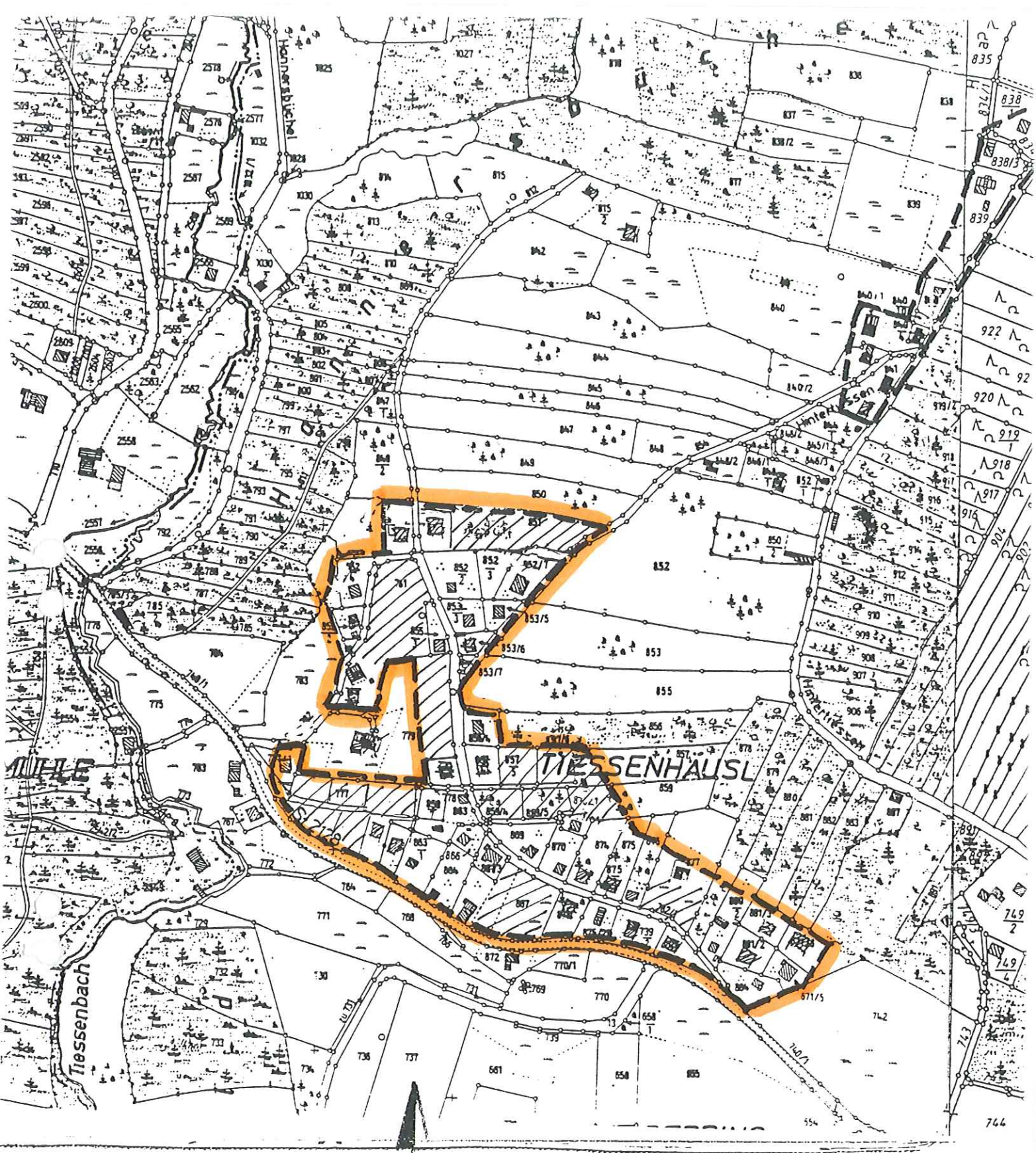
Hauzenberg, den 16. Dezember 1999

STADT HAUZENBERG

  
Zechmann, 1. Bürgermeister








  
 NEUBAUFLÄCHEN



# LAGEPLAN M=1:5000

ZUR ORTSABRUNDUNGSSATZUNG  
**TIESSENHÄUSL** Stadt Hauzenberg  
 Schulstraße 2-4  
 94051 Hauzenberg

1.3.1999

  
 Dipl.-Ing. Stumvoll  
 Bauamtsleiter