

DECKBLATT NR. 1

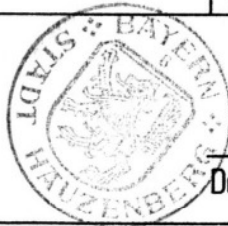
ZUM BEBAUUNGSPLAN

"RÖHRENDOBL"

-GEMEINDE HAUZENBERG
-LANDKREIS PASSAU
-REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

Deckblatt Nr. 1 - Änderungsbereich "RÖHRENDOBL"

Aufstellungsbeschluss	02. Dezember 1996
Bürgerbeteiligung	—
Auslegungsbeschluss-Billigung	23.12.1996
Öffentliche Auslegung	vom 08.01.1997 bis 10.02.1997
Bedenken u. Anregungen, Beschluß	—
Satzungsbeschluss	03.03.1997



Ehmann

Der Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BAUGB mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom
25.3.1997 Nr. 641 BT

Ortsüblich bekannt gemacht durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg

vom 2.5.1997



Ehmann

Der Bürgermeister

MASSTAB

M 1 : 1000

AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ENTWÄGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT DEM INKRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST. (§ 214 + § 215 BAUGB).

DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN

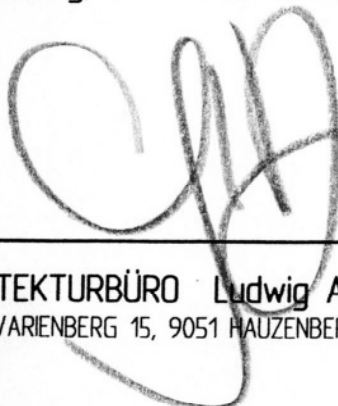
" R Ö H R E N D O B L "

Gemeinde	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 11. Dezember 1996



ARCHITEKTURBÜRO Ludwig A. Bauer
Am KALVARIENBERG 15, 9051 HAUZENBERG, TEL. 08586/2051

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANLASS

Der Bebauungsplan "Röhrendobl" wurde mit Verfügung vom 01.10.1996 des Landratsamtes Passau genehmigt und besitzt seitdem Rechtskraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Röhrendobl" sollen geringfügige Änderungen durchgeführt werden.

Diese Änderungswünsche können durch dieses Deckblatt gemacht werden.

2. ANDERUNG

- Bei den Parzellen 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19a, 19b werden anstatt der Carportanlagen nun Garagen geplant.
- Punkt 0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke:
 - bei Einzelhausgrundstücken 700 m² (statt bisher 1000 m²)
 - bei Doppelhausgrundstücken 420 m² (statt bisher 520 m²)
 - bei Reihenhaushausgrundstücken 250 m². (bleibt gleich)
- Bei den Parzellen 3, 4, 16, 17 können sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppelhäuser geplant werden.
- Parzelle 19 wird unterteilt in 19a und 19b; aus dem Reihnhaus werden 2 Einfamilienhäuser.
- Die Grundstücksgrenzen bei Parzelle 9, 10, 11 und 12 verschieben sich zugunsten von Parzelle 12.
Anstelle der 3 Reihenhäuser werden nun 3 Einfamilienhäuser geplant.
- Parzelle 14 und 14 wird in 3 Parzellen aufgeteilt (Parzelle 14a und 14b und 14c, Parzelle 13 existiert nicht mehr).
Statt der 2 Reihenhäuser werden 2 Einfamilienhäuser geplant.
- Zwischen folgenden Parzellen wird die zukünftige Teilung der Grundstücke abgeändert:
 - Zwischen 1 und 2 (zugunsten 2)
 - 2 und 3 (zugunsten 3)
 - 6 und 7 (zugunsten 6)
 - 7 und 8
 - 10, 11, und 12 (zugunsten 12)
 - 13 und 14 (werden 3 Parzellen)

- Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes auf der Westseite (bis zu Flur-Nr. 112) verschiebt sich um 0 - 5,0 m nach Osten.
- Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite (Punkt 4.1) Die am Straßenrand angeordnete Stellplatzreihe entfällt.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGS- PLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

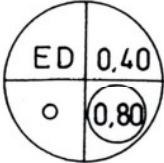
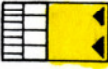

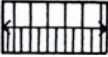
PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG


- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
1.2 MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG




Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte ergeben, gilt Folgendes:

- 2.1 II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
+ ausgebautes Dachgeschoss (kein Vollgeschoss)

GRZ = 0,40
GFZ = 0,80
- 2.2 ST Pro Wohnung müssen 1,25 Stellplätze vorhanden sein
- 2.3  Garage mit Angabe der Einfahrt
- 2.4  Carport mit Angabe der Einfahrt
- 2.5  zwingend vorgeschriebene Firstrichtung

3.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 o offene Bauweise,
3.2  Baugrenze

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1  Straßenverkehrsflächen, öffentliche Wege,
mit Angabe der Ausbaubreite.
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante nicht behindert werden. Einzelbäume sind zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

zu 1.1 Algem. Wohngebiet sowie zu 1.2 Dorfgebiet

0.1 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayrischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Ortscharakter und dem Landschaftsbild anpassen.

Das Verhältnis von Länge zu Breite der Gebäude sollte 1,5 bis 1,3:1 nicht unterschreiten.

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhausgrundstücken 700 m²

Bei Doppelhausgrundstücken 420 m²

Bei Reihenhaushausgrundstücken 250 m²

0.3 Gestaltung des Gebäudes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches 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 Planstraße)

0.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

0.4.1 Haustyp

Haustypen je nach Geländeneigung:

TYP A Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe anzuwenden.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:

TYP B Erdgeschoss und ein Untergeschoss mit versetzten Ebenen.

TYP C Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

TYP D 2 Vollgeschosse und ausgebautes Dachgeschoss mit 50 cm Kniestock (kein Vollgeschoss)

0.4.2 Sockel allgemein

Sockel zulässig, sichtbar 0,30 m Höhe über Geländeoberfläche. Bei Hanglage waagrecht umlaufender Sockel (Sockel darf nicht schräg mit dem Gelände ausgebildet werden)

0.4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 0,50 m betragen.

0.4.4 Fassaden

Fassaden bzw. Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich auszuführen in verputztem Mauerwerk oder Holz. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.

Fensterteilungen als stehendes Rechteck.

Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fenstereinteilungen zulässig.

0.5 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Die Gestaltung der Garagen (Carports) muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen. (Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich) Werden Garagen (Carports) an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Pultdächer sind bei Garagen und Carports der Parzellen 1 und 2 erlaubt; und diese unscheinbar erscheinen zu lassen, sind diese auch mit Blecheindeckung möglich.

Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an diese Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist je ein Pkw-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten, falls nicht im Bebauungsplan aus Platzgestaltungsgründen anders vermerkt ist..

0.5.2 Wandhöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 2,80 m

Firsthöhe: Ab natürlicher oder festgelegter Geländeoberfläche max. 4,00 m