

DECKBLATT NR. 9

ZUM BEBAUNGSPLAN
GEMEINDE
LANDKREIS

WEIHERREUTH
HAUZENBERG
PASSAU

VERFAHRENSVERMERKE

DAS DECKBLATT NR. 9 VOM 22.07.1991 HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 12.08.1991 BIS 16.09.1991 IM RATHAUS HAUZENBERG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH DAS AMTSBLATT BEKANNTGEMACHT. DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM 04.11.1991 DIESES DECKBLATT GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN:

Hauzenberg

19. Dez. 1991

DER BÜRGERMEISTER



DER BEBAUNGSPLAN WURDE DEM LANDRATSAMT PASSAU AM 11.12.1991 ANGEZEIGT. DAS LANDRATSAMT PASSAU TEILTE MIT SCHREIBEN VOM 28.02.1992 MIT, DASS EINE VERLETTZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN NICHT GELTEND GEMACHT WIRD:

Passau

08.04.1992

DER LANDRATSAMT



DAS DECKBLATT WIRD MIT DEM TAGE DER AMTLICHEN BEKANNTMACHUNG AM 14. APRIL 1992 GEMÄSS § 12 BAUGB RECHTSVERBINDLICH. DAS DECKBLATT NR. 9 LAG ÖFFENTLICH AUS. DIESES WURDE ORTSÜBLICH DURCH AMTSBLATT BEKANNT GEGEBEN. AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 + 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTEN- MACHUNG ETWAIGER ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN ERLÖSCHEN 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).

Hauzenberg

14. April 1992

Dipl.-Ing. ARCHITECTENKAMMER
LUDWIG A. BAUER
Am Kalvarienberg 15 - 83995 HAUZENBERG
DER ARCHITTEKT
08880 2051
101 974



Maier, 2. Bürgermeister


PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäss der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung)


1. Art der baulichen Nutzung

- 1.3 **WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BaunVO
- 1.4 **M I** Mischgebiet § 6 BaunVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (EG + OG)
Zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss

2.1.1. Nur bei Einzelhäusern gültig:
Bei einer Geländeneigung auf Haus-
tiefe von mind. 1,50 m muß Unterge-
schossbauweise angewendet werden
EG + UG = Sichtbares Untergeschoss

- 2.2  Best. Bebauung mit Angabe über die vor-
handenen Geschosse





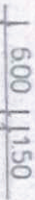
2.2.1 Als Endbaustufe gelten die Vor-
schriften nach 2.1

- 2.3 **GRZ 0.4** Grundflächenzahl (Höchstzulässig)
GFZ 0.8 Geschossflächenzahl (Höchstzulässig)

3. Bauweise

- 3.1 **O** offene Bauweise
- 3.3  Baugrenze

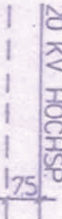
6. Verkehrsflächen

- 6.1  Strassenverkehrsfläche öffentlich
- 6.1.1  Gehsteige und öffentliche Fußwege
- 6.3  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen
- 6.4  Flächen für private Parkplätze die zur
Straße hin nicht abgeäunt werden dürfen
- 6.5  Straßenbreite, bestehend


7. Flächen für Versorgungsanlagen oder die Verwendung oder Beseitigung von Abwässern oder festen Abfallstoffen

- 7.7  Umformerstation
7.8  Brunnen
7.9  Kläranlage




8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitung

- 8.1  20 KV HOCHSP
Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone

9. Grünflächen

- 9.10  Neu anzupflanzende bzw. Erhaltung best. Baumgruppen (Schaffung einer Grünzone)

13. Sonstige Festsetzungen

- 13.1.1 St Stellplätze
13.1.3 Ga Garagen
13.5  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
13.6  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
13.9 M Mülltonnenstandplätze
13.10  Firstrichtung

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



Best. Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteine



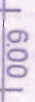
Geplante Flurgrundstücksgrenzen



Begrenzungslinien der Stellplatzflächen



Polygonpunkt



Maßangabe



Bestenende Wohngebäude



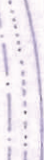
Bestehende Wirtschafts- und Gewerbräume (Nebengebäude)

PLANSTRASSE

Straßenbezeichnung

296

Flurgrundstücksnummern



Höhenlinien

1.0.1 Mindestgröße der Baugrundstücke

ca. 450 m²

1.0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.0.21 zu 2.1 u. 2.2 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss.

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände: Erdgeschoss und 1 Obergeschoss.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Strasse im Schnitt darzustellen ist.

Bei Einzelhäusern

a) zulässig 2 Vollgeschoss = Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Kniestock: zulässig bis 0,50 m
gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette; max. 1,00m

OK Pfette, wenn durch seitliche Anbauten, Abschleppungen große Dachüberstände oder mit Holzschalung verkleidete Kniestöcke eine gestalterisch befriedigende Lösung (Art. 12 BayBo) erreicht werden kann.
Nur bei Dachneigung ab 28° und steiler zulässig, max. 2 Stück pro Seite, Vorderflächen max 1,50m² Entfernung von den Giebelwänden mind. 2,50 m; zusammengezogene Gaupen sind unzulässig.
Talseits ab gewachsenen Boden, gemessen max 6,50m max. 0,30 m

Dachgaupen:
Traufhöhe:
Sockelhöhe:

b) Zulässig 2 Vollgeschosse = Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Kniestock: zulässig bis 0,50 m
gemessen von OK Rohdecke

- bis OK Pfette; max. 1,00m
 OK Pfette, wenn durch
 seitliche Anbauten, Ab-
 schleppungen große Dach-
 überstände oder mit Holz-
 schalung verkleidete
 Kniestöcke eine gestal-
 trisch befriedigende
 Lösung (Art. 12 BayBo)
 erreicht werden kann.
- Dachgaupen:
 Nur bei Dachneigung ab
 28° und steiler zulässig,
 max. 2 Stück pro Seite,
 Vorderflächen max 1,50m²
 Entfernung von den
 Giebelwänden mind. 2,50 m
 zusammengezogene Gaupen
 sind unzulässig.
- Traufhöhe:
 Talseits ab gewachsenen
 Boden, gemessen max 6,50m
 max. 0,30 m
- Sockelhöhe:

1.03 zu 13.13

Garagen und Nebengebäude sind so anzuordnen, daß sie dem Gelände entsprechend (wie Pos. 1.0.21 zu 2.1) als Tiefgarage mit begehbaren Terrasse, oder als Hochgarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden können.

Abgesenkte oder hochgestellte Garage sind unzulässig.

Bei Untergeschosspauweise sind auch Garagen mit talseitiger Einfahrt im Kellergeschoss zulässig.

Die Einfahrt darf 3,00 m breite nicht überschreiten und ist beidseitig mit an der Hauswand mind. 1,00 m hohen Stützmauern zu versehen. Darüber ist die Böschung in einem Winkel von max. 30° bis zur festgelegten Sockelunterkante anzuböschten.

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.

Ein Vorschleppen der Dachfläche zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.

Zulässig sind auch:

- a) Flachdach: Als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechtlicher Traufe.
- b) Pultdach: Nicht über 5 % Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrechtlicher Traufe

(Mauerwerk seitlich Hochziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.0.4 Dacheindeckung:

- a) Material: Alle harten Dacheindeckungsarten, mit Ausnahme von Blechen aller Art.
- b) Farben: Dunkelbraun, Anthrazit, Naturrot
- c) Ortgang: Mind. 15 cm Überstand
- d) Traufe: Mind. 50 cm Überstand

1.0.5

Zaunarten: zulässig sind:

- a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, Tannengrün oder Grauphiltfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohstahlrahmen.

Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen heckensträuchern zu hinterpflanzen.

- b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder von Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Zaunhöhe: max. 1,10 m über Straßenoberkante.

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max 1,00m breit, 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.

Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich überschritten werden, Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonteilen.

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

ZUM DECKBLATT NR. 9

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

1. ANLASS

Der Bebauungsplan Weiherreuth wurde mit Verfügung vom 08.02.1972 - Az. III/10 Apl. 61072b-Bb 48 vom Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seitdem Rechtskraft.

Von verschiedenen Bauwilligen wurde nun der Antrag gestellt, Baulinien zu vergrößern, Dachgaupen und Kniestöcke generell zuzulassen, um einen Ausbau Ihres Daches mit entsprechender Belichtung machen zu können.

Lt. Stadtratsbeschuß vom 04.03.1991 soll der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 9 geändert werden.

2. ÄNDERUNG

- A) Vergrößerung der Baulinien
- B) Zum Schutze der bestehenden und neu zu errichtenden Gewerbebetriebe soll der Bereich südlich des Ziegelweges in ein Mischgebiet (MI) umgewandelt werden. Im Augenblick ist der gesamte Bebauungsplan "Allgemeines Wohngebiet (WA).
- C) Zulässigkeit von Kniestock und Dachgaupen, welche in den textlichen Festsetzungen aufgenommen wurden.

**3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG
MITTELS DECKBLATT NR. 9**

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.

4. BESCHLUSS

Laut Stadtratsbeschuß vom 14.10.1991 wird dieses Deckblatt Nr. 9 zum Bebauungsplan Weiherreuth als Satzung beschlossen.

Hauzenberg, den 17.10.1991

Dipl.-Ing. Architekt u. Dipl.-Wirtschafts-Ing.

LUDWIG A. BAUER

... Am. Kalvarienberg 15 - ☎ 0 85 86 / 20 51

8395 HAUZENBERG

