

DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"OBERKÜMMERING-SÜD"

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

Deckblatt Nr.1 - Änderungsbereich "OBERKÜMMERING-SÜD"

Aufstellungsbeschluss	07. August 1996
Bürgerbeteiligung	11.09.1996 - 15.10.1996
Auslegungsbeschluss-Billigung	07.08.1996
Öffentliche Auslegung	11.09. - 15.10.1996
Bedenken u. Anregungen, Beschluß	04.11.1996
Satzungsbeschluss	04.11.1996



Ephraim

Der Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BAUGB mit Bescheid des Landratsamtes Passau vom
5.2.1997 Nr. 64-7/3P

Ortsüblich/bekannt gemacht durch das Amtsblatt der Stadt Hauzenberg

vom 3. März 1997



Ephraim

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).

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

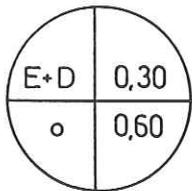
1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 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



GRZ = 0,30

GFZ = 0,60

2.2 Es dürfen nur 2 Wohnungen pro Parzelle gebaut werden.

Die Grundstücke über 1000 qm Fläche dürfen ausnahmsweise 3 Wohnungen beherbergen. Es handelt sich um die Grundstücke Parzelle 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25 und 26.

2.3 ST Pro Wohnung müssen 1,25 Stellplätze vorhanden sein.

2.4  Garage mit Angabe der Einfahrt

2.5  zwingend vorgeschriebene Firstrichtung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

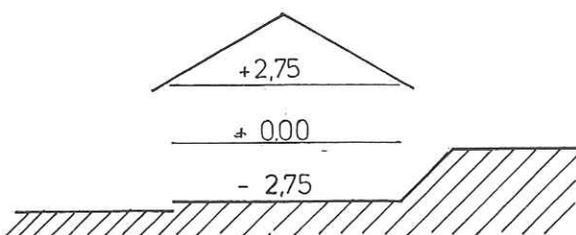
Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände ist zulässig:

TYP B Erdgeschoss und ein Untergeschoss mit versetzten Ebenen.

TYP C Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss bzw. nur Erdgeschoss

TYP A: Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich.
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 0,80 m, wenn hangseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Das ist vom Hauptdach abzusetzen.
- Zwerchgiebel: Ausnahmsweise zulässig bei den Parzellen 16, 17, 18, 19 und 20, zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mind. 30° betragen, der First des Zwerchgiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Hauptfassade hervorstechen und max. 1/3 der Gebäudelänge breit sein.



Dachgauben: Zulässig ab 30° Mindestdachneigung.
 Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück je Dachfläche errichtet werden.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m
 talseits max. 6,00 m

Typ B:

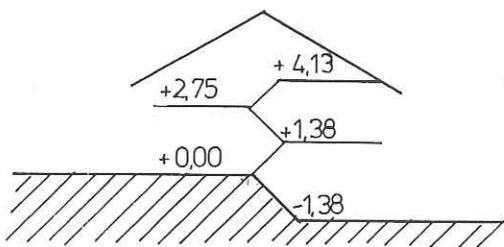
Erdgeschoss und Untergeschoss = Hangbauweise als halbgeschossig versetzte Bauweise mit Erdgeschoss, Untergeschoss und bergseits ausgebautem Dachgeschoss.

Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich.

Dachdeckung: Pfannen rot

Kniestock: Zulässig bis 0,50 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 0,80 m, wenn hangseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Das ist vom Hauptdach abzusetzen.

Zwerchgiebel: Ausnahmsweise zulässig bei den Parzellen 16, 17, 18, 19 und 20, zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mind. 30° betragen, der First des Zwerchgiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Hauptfassade hervorstechen und max. 1/3 der Gebäudelänge breit sein.

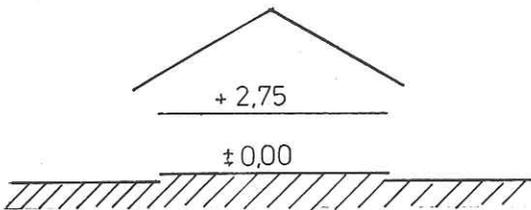


Dachgauben: Zulässig ab 30° Mindestdachneigung.
 Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück je Dachfläche errichtet werden.

Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,00 m
 talseits max. 5,50 m

TYP C: Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss

- Dachform: Satteldach 25°-33°, über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm möglich.
- Dachdeckung: Pfannen rot
- Kniestock: Zulässig bis 1,00 m gemessen ab OK Rohdecke bis OK Pfette; ausnahmsweise 1,35 m, wenn hangseits mind. über 2/3 der Längsfassade eine Balkonüberdachung errichtet wird, die mind. bis U.K. Fenstersturz des obersten Vollgeschosses reicht. Das ist vom Hauptdach abzusetzen.
- Zwerchgiebel: Ausnahmsweise zulässig bei den Parzellen 16, 17, 18, 19 und 20, zur Betonung des Eingangs oder des Treppenhauses, wenn der Zwerchgiebel mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung des Zwerchgiebels muß mind. 30° betragen, der First des Zwerchgiebels muß mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Der Zwerchgiebel darf max. 1,20 m aus der Hauptfassade hervorstechen und max. 1/3 der Gebäudlänge breit sein.
- Dachgauben: Zulässig ab 30° Mindestdachneigung.
Es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,2 m² errichtet werden, der Abstand untereinander und vom Ortgang muß mind. 2,0 m betragen; es dürfen max. 2 Stück je Dachfläche errichtet werden.
- Traufhöhe: Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bergseits max. 3,50 m
talseits max. 4,00 m



DECKBLATT NR. 1

ZUM BEBAUUNGSPLAN

“ O B E R K Ü M M E R I N G - S Ü D ”

Stadt	HAUZENBERG
Landkreis	PASSAU
Reg.-Bezirk	NIEDERBAYERN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Aufgestellt:

Hauzenberg, den 28. August 1996


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



ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. ANLASS

Der Bebauungsplan "Oberkümmering-Süd" wurde mit Verfügung vom 01.06.1995 des Landratsamt Passau genehmigt und besitzt seitdem Rechtskraft.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Oberkümmering-Süd" liegen verschiedene Grundstücke, deren Eigentümer ihre Wohnhäuser abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes errichten wollen.

In der Zwischenzeit fanden verschiedene Gespräche im Rathaus Hauzenberg und im Landratsamt Passau statt.

Einem Teil der Änderungswünsche kann durch diese Deckblatt-änderung entsprochen werden.

2. ÄNDERUNGEN

- Trennung der Parzellenbebauung 21 und 22, da Kurzpfllegeheim nicht mehr gewünscht wird.
- Bei den Parzellen 16, 17, 18, 19 und 20 dürfen Zwerchgiebeln errichtet werden unter gewissen Auflagen.
- Bei Parzelle 4 wurde die Garage mit dem Wohnhaus verbunden; Zufahrt der Garage von der oberen Straße aus.
- Sämtliche Häuser können auch auf der Talseite max. 2 Dachgaupen pro Dachfläche erhalten.
- Grundstück über 1000 qm Fläche können ausnahmsweise 3 Wohnungen beherbergen.
Es handelt sich um folgende Parzellen 6, 7, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25 und 26.

3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG MITTELS DECKBLATT NR. 1

Wesentliche Auswirkungen sind durch die Änderungen nicht zu erwarten.