

BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT:
25. JANUAR 1965
TEKTUR 10. FEBRUAR 1966

18. März 1966

ARCHITEKT INGENIEUR ADOLF HIBNDL
PASSAU - KAPUZINERSTR. 45 TEL. 4224

BEBAUUNGSPLAN FÜRSTENZELL-PFALSAUERWEG

Gemeinde Fürstenzell
Landkreis Passau

Weitere Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) (3)
Ziffer 1 - 5

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

gem. BauNVO § 17

lt. § 17 Abs. 4 Geschosse als Höchstgrenze festgelegt.

Zul. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
-----------------------------	------------------	--------------------

2	0,4	0,7
---	-----	-----

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 650 qm

1.5 Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.33 und 2.34

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.33

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 + 1 Obergeschoß bzw. Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß,

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt genau festzustellen,

a) zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28 - 33°

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden gemessen, max. 6,50 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28 - 33°

Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m

Dachgauben: zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind. 2,50 m.

Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden
max. 4,50 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden
max. 6,50 m

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

1.62 zu 2.34

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie bereits beim Erstbauenden so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Der Zweitbauende hat sich nach dem Erstbauenden zu richten.

Ausnahme ist zulässig:

- a) Flachdach: als Kiespresedach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe.
- b) Pulldach: nicht über 5 % Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hoch ziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.63 Dacheindeckung:

Material: Alle harten Dacheindeckungsarten
Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit
Ortgang: mindestens 15 cm Überstand
Traufe: mindestens 50 cm Überstand

1.64 Einfriedungen:

Zaunarten: zulässig sind:
a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstuhlrahmen.
b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: Max. 1,10 m über Straßenoberkante.

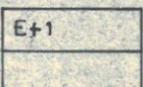
Sockelhöhe: Max. 15 cm über Straßenoberkante.

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief, 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 Fertigbetonsteinen.

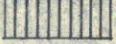
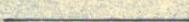
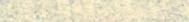
Z e i c h e n e r k l ä r u n g

2. für die planlichen Festsetzungen:

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 5 BBauG
- 2.2  Verkehrsflächen und Grünflächen
- 2.21  Öffentliche Verkehrsfläche: vorh. Breite: schwarze Zahl, gepl. Breite: rote Zahl
- 2.22  Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden)
- 2.23  Gemeinbedarfsfläche (Kinderspielplatz)
- 2.24  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, permanentgrün hell (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung:
- 2.31  Baulinie (Anbauzwang) zinnoberrot
- 2.32  Baugrenze (Überbauverbot) ultramarinblau
- 2.33  a) zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mind. 1,5 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.
- 2.34  b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß
- 2.35  Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt. Private Parkplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

3. für die planlichen Hinweise:

Original
der Gde.
I

- 3.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 3.2  Grundstücksplannummern
- 3.3  vorhandene Wohngebäude
- 3.4  vorhandene Nebengebäude
- 3.5  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 3.6  Abwasserkanal
- 3.7  Höhenlinien
- 3.8  Hochspannungsfreileitung
- 3.9  Wasserleitung

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 18.3.66 mit Begründung hat vom 1.-30.4.66 in Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich 23.3.66 bekanntgemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 8.11.66 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 BayBo aufgestellt.

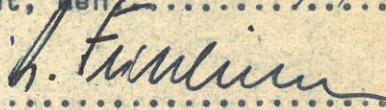


Fürstenzell, den 9. Nov. 1966
Gemeinde Fürstenzell


1. Bürgermeister
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die EntschlieÙung vom 20.6.1967 Nr. IV 6 - 10001 zugrunde.



Landshut, den 20.6.1967
i. A. 
Regierung von Niederbayern

(Dr. Frischmann)
Regierungsdirektor

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem § 12 BBauG, das ist am 2.11.1967 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 3.11.1967 bis 3.12.1967 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.



Fürstenzell, den 4. 12. 1967


1. Bürgermeister