

# Bebauungsplan "Prag-Steigäcker"

Marktgemeinde Hutthurm

Landkreis Passau

## Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 0.1 BAUWEISE

0.1.1 0 = offene Bauweise -

### 0.2 EINFRIEDUNGEN

0.2.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.2.1 und 2.2.2.  
Höhe: Über Gehsteigoberkante höchstens 1,0 m,  
im Bereich der Sichtdreiecke höchstens 0,80 m.  
Zäune sind von der Straßenkante 0,80 m zurückzusetzen.

Ausführung: Holzlatte-, Hanichelzaun; Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Sockelhöhe: höchstens 0,20 m über Gehsteigoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.  
Maschendrahtzaun: Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen, Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

0.2.2 Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Rasen- oder Wiesenflächen sind unter dem Zaun bis an die Gehweg- oder Straßenkante zu führen und gärtnerisch zu unterhalten.

### 0.3 GEBÄUDE

0.3.1 Zulässig für die planlichen Festsetzungen Ziffer: 2.2.1  
2 Vollgeschoße = EG + 1. OG (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).  
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm zulässig bis 1/3 der Giebelwandlänge, ab Dachneigung  $\geq 33^\circ$   
Dachneigung:  $28^\circ - 35^\circ$   
Dacheindeckung: Pfannendach, naturrot bis rotbraun  
Kniestock: konstruktiv = 0,40 m bis OK Pfette zulässig  
Traufhöhe: ab gewachsenem Gelände max. 6,50 m  
Sockelhöhe: max. 0,30 m ab natürlichem; bzw festgelegtem Gelände  
Dachgauben: unzulässig

0.3.2 Zulässig für die planlichen Festsetzungen Ziffer: 2.2.2  
Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß  
Dachform: Satteldach, Krüppelwalm zulässig bis 1/3 der Giebelwandlänge, ab Dachneigung  $\geq 33^\circ$   
Dachneigung:  $28^\circ - 38^\circ$   
Dacheindeckung: Pfannendach, naturrot bis rotbraun,  
Kniestock: max. 1,00 m von OK Rohdecke bis OK Fusspfette  
Dachgauben: Vorderfläche max. bis 1,5 m<sup>2</sup>. Es sind zwei Dachgauben je Dachfläche zulässig, Mindestdachneigung  $30^\circ$   
Abstand zum Ortsgang  $\geq 2,50$  m  
Traufhöhe: talseitig ab gewachsenem Gelände max. 4,50 m  
Sockelhöhe: 0,30 m ab natürlichem-, bzw festgelegtem Gelände

3.3 **Werbeanlagen:** Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 m<sup>2</sup> zu beschränken. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 m<sup>2</sup> und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.

#### 4 **GARAGEN UND NEBENGEBAUDE**

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen und Nebengebäude an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten. Flachdächer sind unzulässig. Je Wohnung ist mindestens eine Garage oder ein Stellplatz zu errichten.

Garagen u. Nebengebäude im Sicherheitsraum der 20-kV-Freileitung nur nach Absprache mit der OBAG.

#### 5 **BEFESTIGTE FLÄCHEN**

Die geplante Straße, der Gehsteig und die öffentlichen Stellplatzzufahrten werden auf bituminöser Basis hergestellt. Straße und Gehsteig sind höhengleich und werden durch einen Dreizeiler getrennt.

Private Gehwege dürfen nicht asphaltiert werden, zulässig sind Natur- und Betonsteinpflaster auf Kiesbett mit wasserdurchlässigen Fugen. Pflaster auf Mörtelbett ist nicht zulässig.

#### 6 **GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Pflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen (Ziffer 7.1, 7.2, 7.3)

#### 7 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Baugebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 8 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Maßgebend sind die im Nutzungskreuz angegebenen Werte.

Schema der Nutzungsweise:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Dachform	Bauweise

#### 9 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:**

Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschoßzahl (Höchstgrenze);

2.1  Erdgeschoß und Obergeschoß

2.2  Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein)

Hinweis: Die Firstrichtung ist nicht zwingend vorgeschrieben