VORBEMERKUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen auf Grund der §§ 2, 8, 9 und 10 sowie des § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.60 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 5. 68 (BGBl. I S. 503) in Verbindung mit der Verordnung vom 26. 6. 62 (BGBl. I S. 429),

der Baunutzungsverordnung (BauNVO) §§ 4, 8, 12 und 17 ff, in der Fassung vom 26. 11. 68 (BGBl. I S. 1237), ber. BGBl. I 1969 S.11),

der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 22. 5. 1961 (GVBl. Nr. 13 vom Jahre 1951)

sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1969 (GVBl. S. 263).

Die Zustandigkeit des Landratsamtes ergibt sich aus § 2 Abs. 1 der geänderten Fassung (§ 2 der VO vom 25.11.69) der VO der Bayer. Staatsregierung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem Bundesbaugesetz auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23.10.68.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Wohnbauflächen

1.1.3. **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs 1-3

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze

II+DG — zwingend 2 Vollgeschosse

II+DG — 3. Vollgeschosse als Höchstgrenze
3. Vollgeschoß im Dachraum

2.2. GRZ 0.4 Grundflächenzahl (höchstzulässig)

2.3. GFZ 0.8 Geschoßflächenzahl (höchstzulässig)

2.4. BMZ 6.0 Baumassenzahl (höchstzulässig)

3. Bauweise

3.1 O Offene Bauweise

3.4. Baugrenze (Überbauverbot)

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf: entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für den örtlichen Hauptverkehrszüge

5.2. überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen (öffentliche Straße)

6.1.1. Gehsteige und öffentliche Fußwege

6.2. Öffentliche Parkflächen

6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

6.4 Straßenbreite vorhanden schwarze Zahl
Straßenbreite geplant rote Zahl

7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen

7.11. Fläche für die Kläranlage

8. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und von Hauptabwasserleitungen

8.2. ÖFFENTL. Hauptabwasserleitung

9. Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

10.1. Wasserfläche (Innfluß)

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen: entfällt

12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft: entfällt

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

13.1.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen

13.1.2. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

13.1.3. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.1.4. Gemeinschaftsgaragen, Zuf. in Pfeilrichtung

13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

13.8. Firstrichtung parallel zum Mittelstrich der Planzeichen nach 2.1. und 15.3.

13.9. (+) zu erhaltende (+) neu zu pflanzende Bäume

13.10 Geltungsbereich eines nahegelegenen Bebauungsgebietes

13.11. WA Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes in der Nachbarschaft

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

14.1.2. (L) Umgrenzung der Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen.

14.8. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

15. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten

15.2. Grenzpunkte und Grenzen

15.2.1. Grenzstein

15.2.2. Grenzpflock, Feldstein,

15.2.3. Fels- oder Mauermarkierung

15.2.4. Flurstücksgrenze, Uferlinie

15.2.5. Nutzungsartengrenze

15.3 Bauwerke

15.3.1. Wohngebäude

15.3.2. Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

15.4. Straßen und Wege

15.4.1. abgemarkter Weg

15.4.2. nicht abgemarkter Weg

15.4.3. Fußweg

15.5. Gewässer

15.5.1. Fluß

15.5.2. Bachlauf

15.5.3. Weiher

15.6. Nutzungsarten

15.6.1. ohne Kennzeichen: Acker, Grünland, Hofraum, Weg freier Platz, Lagerplatz usw.

15.6.2. Acker oder Wiese mit Obstbäumen

15.6.3. Parkanlage

15.7. Topographische Gegenstände entfällt

15.8. Verschiedenes

15.8.1. 315 Höhenlinien

15.8.2. 14 11/6 Flurstücksnummern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. Mindestgröße der Baugrundstücke

0.1.1. bei Einzelhausgrundstücken 450 qm

0.1.2. bei Wohnblöcken Nach Bedarf

0.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 107 BayBO

0.2.1. zu 2.1. Geschoßzahl II (oder II+DG) gilt als Höchstgrenze

0.2.2. Es sind folgende Gebäudetypen zulässig:

Bei Geschoßzahl II

Erdgeschoß, Erdgeschoß + 1 Obergeschoß

oder Erdgeschoß + Dachgeschoß

Bei Geschoßzahl: II + DG, III VG nur im Dachraum zul.
Erdgeschoß, Erdgeschoß + Dachgeschoß, Erdgeschoß + 1 Obergeschoß, Erdgeschoß + 1 Obergeschoß + Dachgeschoß

Bei Geschoßzahl: (II) + DG, III VG nur im Dachraum zul.
Erdgeschoß + 1 Obergeschoß + Dachgeschoß

a) Erdgeschoß + 1 Obergeschoß (oder nur Erdgeschoß)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28° bis 34°

Kniestock: unzulässig

Dachgaupen: unzulässig

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

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

b) Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 28° bis 34°

Kniestock: bis max. 0.80 m, bei Holzverkleidung 1,20 m

Dachgaupen: zulässig nur bei Dachneigung über 32°
bis max. 1.50 qm Vorderfläche
bis max. 1.20 qm Fensterfläche
Abstand vom Ortgang mind. 1.00 m

Traufhöhe: talseits max. 4.50 m gemessen ab gewachsenem Boden

Sockelhöhe: nicht über 0.30 m

c) Erdgeschoß, Obergeschoß + Dachgeschoß
Vollgeschoß nur im Dachraum zulässig

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 35° bis 48°

Kniestock: unzulässig

Dachgaupen: zulässig
bis max. 1.50 qm Vorderfläche
bis max. 1.20 qm Fensterfläche
Abstand vom Ortgang mind. 1.00 m

Traufhöhe talseits max. 3,0 m gemessen ab gew. Boden

Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

0.2.3. Garagen und Nebengebäude (zu 13.1.3. und 13.1.4.)

Garage und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten. Dachkehlen sind dabei zu vermeiden.

Traufhöhe talseitig nicht über 2,50 m

Außerdem sind zulässig: bei Grenzbebauung

a.) Flachdach: als Kiespreßdach ohne, oder mit max. 7cm Dachüberstand mit allseitig waagrechter Traufe mit Holzblende

b.) Pultdach: unzulässig

0.2.4. Dacheindeckung (zu 0.2.2.a,+0.2.2.b,)

Material: Ziegeldächer

Farben: naturrot

Ortgang: max. 100 cm Überstand

Traufe: max 80 cm Überstand

0.2.4.1. Dacheindeckung (zu 0.2.2.c)

Material: Ziegeldächer

Farben: naturrot

Ortgang: max. 10 cm Überstand

Traufe: max. 10 cm Überstand

0.2.5. Einfriedungen: Zulässige Zaunarten

a.) Drahtzäune (nur seitliche Grenzen): Zulässig: Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, Anstrich oder Überzug tannengrün oder graphitfarbig. Drahtgeflecht vor den Pfosten durchlaufend, unzulässig j. Art von Rohr- oder Profilstahlrahmen.

b.) Holzzäune: Lattenzäune, Oberfläche mit braunen Holzimprägnierungsmittel behandelt, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend, Posten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: max. 1.10 m über Straßenoberkante

Sockelhöhe: max. 15 cm über Straßenoberkante

Pfeiler: Zulässig nur beim Eingangs- und Einfahrtstor.
Breite max. 0.60 m, Tiefe max. 0.40 m. Nicht höher als der Zaun.
Material: Verputztes Mauerwerk mit Ziegelabdeckung (naturrot)
Unzulässig alle Arten von Fertigbetonsteinen.

Ausnahme: Eingangs- und Einfahrtstore sind in Material und Konstruktion dem Zaun anzupassen.
Die Grundstücke für Wohnblöcke (II + DG) dürfen nur an der rückwärtigen Grenze (zum Schloßpark hin) eingezäunt werden, nicht an der Straßenseite oder an den seitlichen Grenzen zwischen diesen Grundstücken.

DECKBLATT NR. 3 ZUM BEBAUUNGSPLAN

"SCHLOSSFELD" IN VORNBACH (BEM NEUHAUS/INN)

LANDKREIS PASSAU

ÄNDERUNG

Das Deckblatt zur Bebauungsplan-Änderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am ..... rechtsverbindlich.

Das genehmigte Deckblatt hat mit Begründung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung sind am ..... ortsüblich durch ..... bekanntgemacht worden.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 Satze 1 u. 2, sowie Abs. 2 des BBauG über die ersatzmäßige Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch dieses Deckblatt und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG 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 sind. (§ 155 a BBauG).

Neuhaus / Inn, ... Der Bürgermeister

Bearbeitungsvermerke: ..... (Lachhammer)

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Gemeinde Neuhaus/INN ..... aufgestellt.

Tettenweis, den 21.11.1979
Alois Kohlpaintner
Bau-Ingenieur
8393 Tettenweis
Holzhäuserstr. 110

geändert: Tettenweis, den .....

Planungsunterlagen: a.) Lageplan M=1:1000, Stand 08.10.1979 vom Vermessungsamt Passau

Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 3 vom .. 21. 11. 79 ..... hat mit Begründung v. 22. 8. 80 bis .. 24. 10. 80 ..... in der Gemeindekanzlei Neuhaus/Inn öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden durch Anschlag ..... bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom ..... dieses Deckblatt gem. § 10 BBauG und Art. 107 BayBO als Satzung beschlossen.

Neuhaus / Inn, 11. 8. 80 ..... Der Bürgermeister

(Lachhammer)

Das Deckblatt Nr 3 wird gem. § 11 BBauG genehmigt.

Der Genehmigung liegt ..... zugrunde.

..... , den .....