



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 Geschosflächenzahl
1 0,4 0,5
2 0,4 0,8
- 1.3 Bauweise: offen
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 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 und 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 festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

- a) zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgaupen: unzulässig
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden gemessen, max. 6,00 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. 1,00 m
Dachgaupen: zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe 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
Dachgaupen: unzulässig
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden gemessen, max. 6,00 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
- 1.62 und 2.34 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten.

Ausnahmsweise ist zulässig:
a) Flachdach als Kiepressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrecht Traufe.
b) Pultdach nicht über 5 % Neigung mit Blechdach und Pappedeckung mit dreiseitiger, waagrecht Traufe (Mauerwerk sätlich hochziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.621 Kellergaragen: Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen sind auch Kellergaragen zulässig, sofern die Geländeverhältnisse und die Lage zur Straße dies ermöglichen und keine tieferen Geländeeinschnitte als höchstens 1,50 m entstehen. Garagengeschoße sind unzulässig.

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 Rohrstahlrahmen.
b) Holzlatenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: Maximal 1,10 m über Straßenoberkante.
Sockelhöhe: Maximal 15 cm über Straßenoberkante.
Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtsort 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 Einfahrtsorte sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

ZEICHENERKLÄRUNG

2. für die planlichen Festsetzungen:
 - 2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 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 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 mindestens 1,50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.
 - b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
 - c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß

- 2.34 Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.
3. für die planlichen Hinweise:
 - 3.1 bestehende Grundstücksgrenzen
 - 3.2 Grundstücksplannummer
 - 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 15.1.1971 mit Begründung hat vom ... bis ... in der Gemeindekanzlei in Dorfbach öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom ... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay. BO aufgestellt.

Dorfbach, den ...
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die Verfügung vom ... zugrunde.

Passau, den ...
Landratsamt
Bürgermeister

DORFBACH

LDKR. PASSAU

BEBAUUNGSPLAN

MASSTAB 1:1000

1. BAUGEBIETS - ERWEITERUNG

„WEWECKLEITE“

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § BBauG das ist am ... rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom ... bis ... in der Gemeindekanzlei ... öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfbach, den ...
Bürgermeister