

BEBAUUNGSPLAN

NEUSTIFT : „BÜRGERMEISTER - JOSEF - KIRSCHNER - STR“

GEMEINDE MARKT 94496 ORTENBURG
LANDKREIS PASSAU
REG.-BEZIRK NIEDERBAYERN

PLANART ENDAUSFERTIGUNG

~~Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)~~

1. Aufstellungsbeschluß

Die Marktgemeinde Ortenburg hat in der Sitzung vom 11.08.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.08.1992 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 20. September 1994

A. Hoenicka
R. Hoenicka
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 25.01.1993 bis 11.02.1993 durchgeführt.

Ortenburg, den 20. September 1994

A. Hoenicka
R. Hoenicka
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Zeit vom 01.09.1993 bis 04.10.1993 und vom 10.06.1994 bis 12.07.1994 öffentlich ausgelegt.

Ortenburg, den 20. September 1994

A. Hoenicka
R. Hoenicka
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

Die Marktgemeinde Ortenburg beschließt den Bebauungsplan am 08.09.1994 in der Fassung vom 30.08.1994 als Satzung.

Ortenburg, den 20. September 1994

A. Hoenicka
R. Hoenicka
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Passau, den 26.1.1995

Landratsamt Passau
M. Hellingner
Hellingner
Verw.-Amtmann

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 09.02.95 ortsüblich durchgeführt.

Ortenburg, den 09.02.95

A. Hoenicka
1. Bürgermeister

NEUSTIFT

NEUSTIFT

Krempel Sportplatz

Sportplatz

Reitschuster

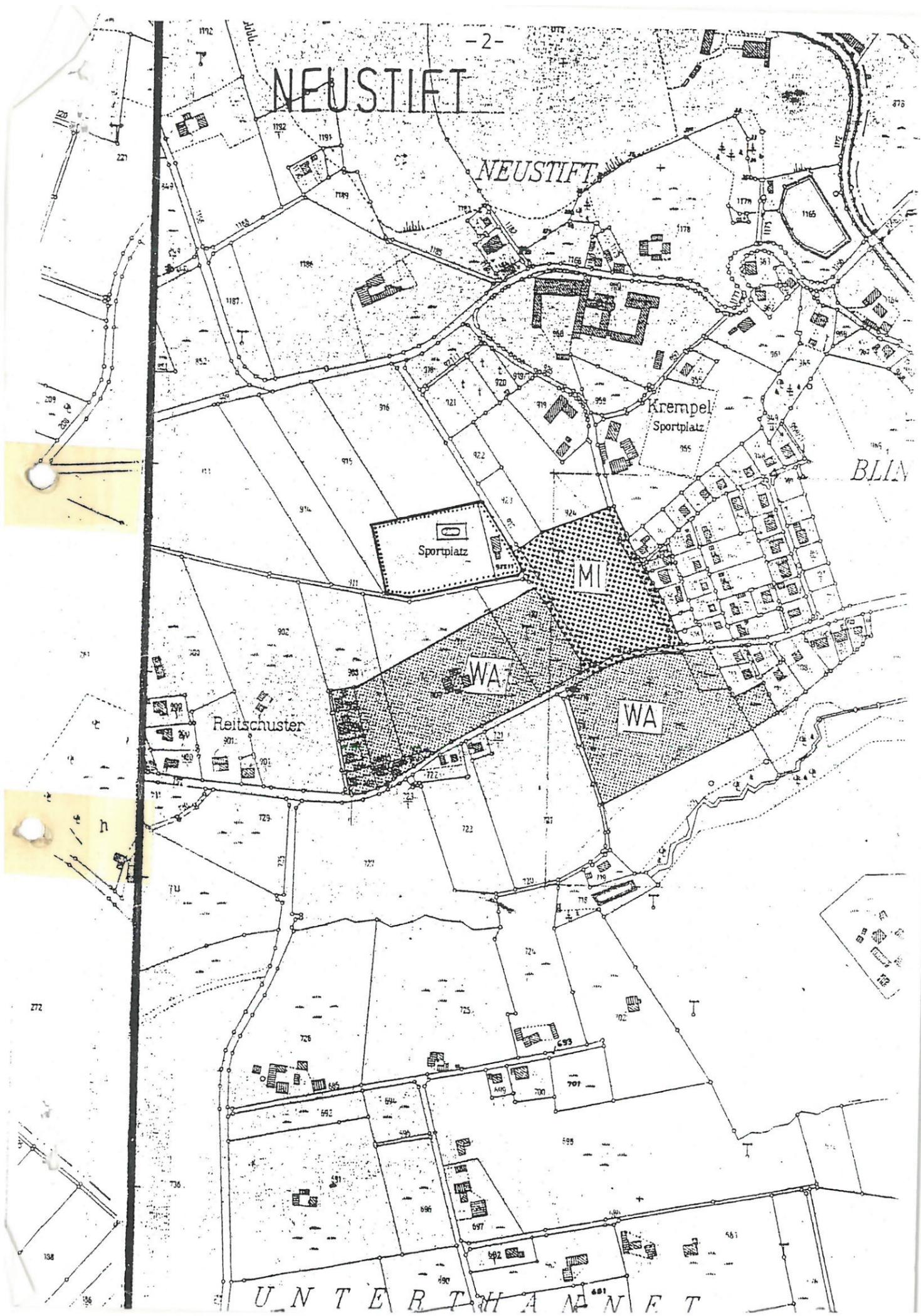
MI

WA

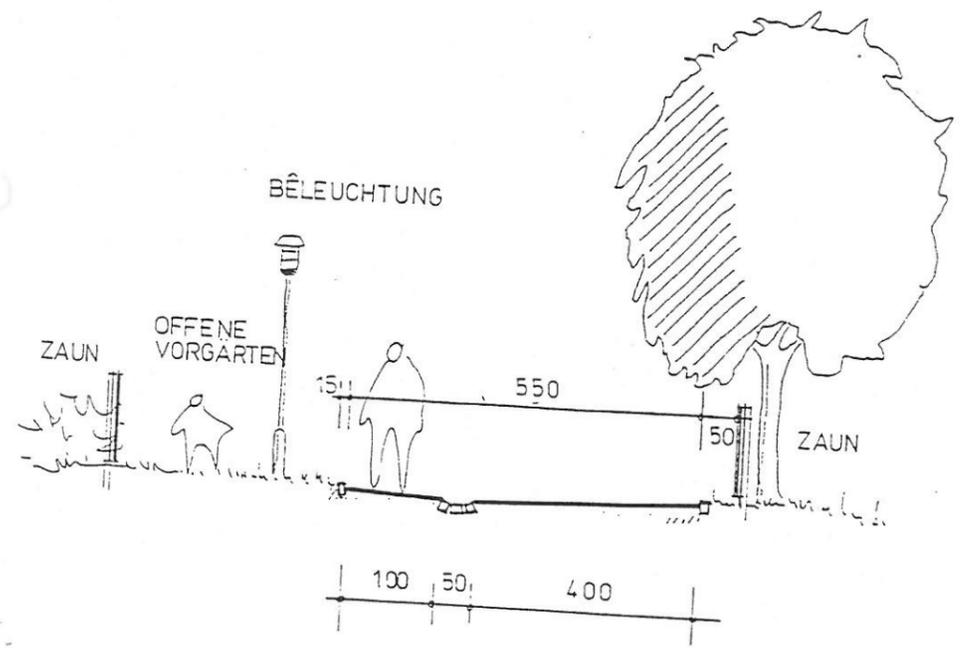
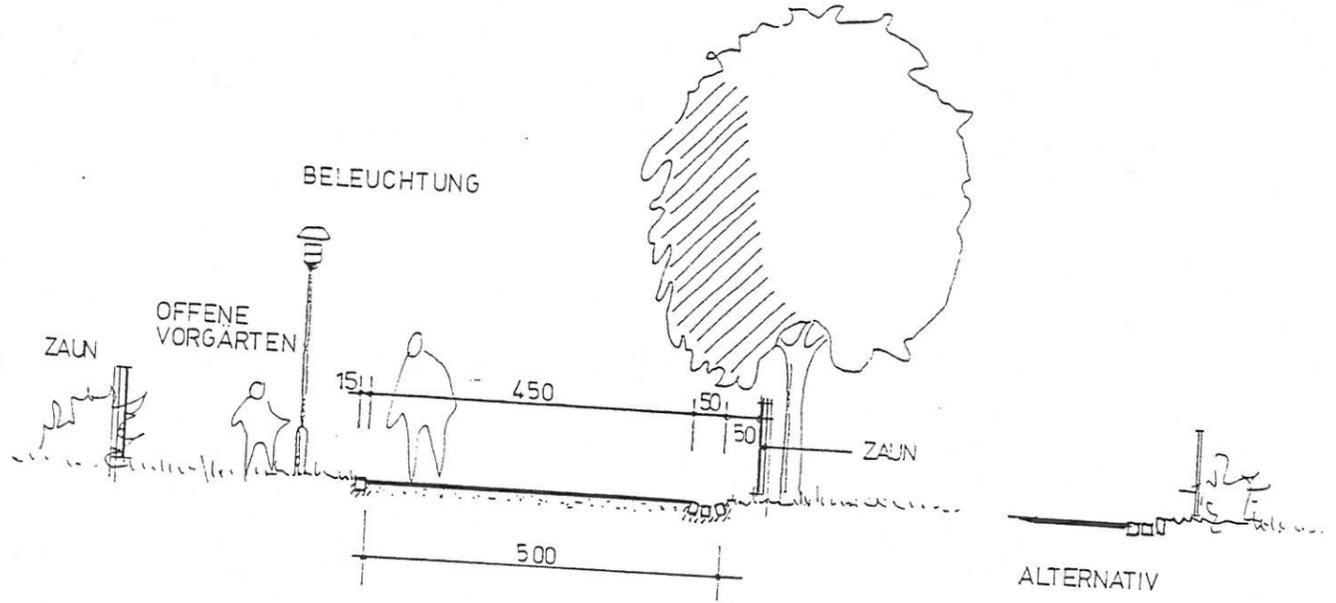
WA

BLIN

UNTERTHAMNFT



SCHEMASCHNITTE : STRASSENRAUM ANLIEGERSTR.



PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ortenburg

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 01.07.1984 in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan "Bürgermeister-Josef-Kirschner-Straße" in Neustift in der Fassung vom 30. 08. 94 ist beschlossen.

§ 2

Die Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Gemeinderates des Marktes Ortenburg vom 11.08.1992.

durch

Architekturbüro
Ameres + Diewald
Am Reutacker 4
94474 Vilshofen 2
Tel. 08549 / 770
Fax. 08549/8714



Alkofen, den 30. Aug. 1994

PLANART ENDAUSFERTIGUNG

Änderungsvermerke:

geändert am	Anlaß
19.05.1994	Abstimmung der Bebauungsplanfestsetzungen und des Planinhalts auf die Baurechtsnovelle zur BayBO vom Juni 1994.
	ERGÄNZT §3(2) BAUGB.

BEBAUUNGSPLAN MARKT ORTENBURG NEUSTIFT
"BÜRGERMEISTER JOSEF - KIRSCHNER - STRASSE"

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

0.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Bürgermeister-Josef-Kirschner-Straße des Marktes Ortenburg als Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 Abs. 1 - 3 BauNVO) festgesetzt.

0.1.1 Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiet in offener Bauweise nur freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten je Grundstück; für Eigenbedarf ist bei Ausbau des DG eine zusätzliche Wohneinheit (WE) im Dachgeschoß zulässig.

Im Teilbereich an der nördlichen Durchgangsstraße sind auch Reihenhäuser mit je max. 2 WE oder Mehrfamilienhäuser mit max. 6 WE zulässig.

0.1.2 Zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe können zugelassen werden.

0.1.3 Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 + 17 BauNVO)

0.2.1 Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte

Baugebiet (WA)	Zahl der Vollgeschoße (II)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise (o)	Dachform (SD) (Haustyp Einzel/Doppelhaus)
△ ED Einzel/Doppelhäuser	2 WE Beschränkung der Zahl der WE
— bzw. RH/MF Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser	2 WE bzw. 6 WE Beschränkung der Zahl der WE

0.2.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Allgemeines

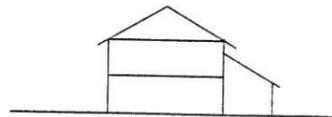
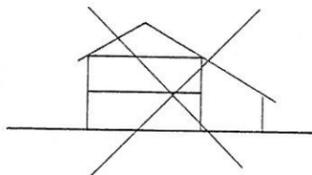
Die Häuser sind individuell zu gestalten. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als 2 nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

Liegende Dachfenster (Einzelgröße max 1,5 m²) sind auf ein Minimum von höchstens 2 Stck. je Hauslänge zu beschränken. Unmittelbar nebeneinander angeordnete Dachgauben und Dachliegefenster sind nicht zulässig.

Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 12 Bay BO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude ist nicht zulässig. Seitliche Anbauten sind durch abgesetzte Dachflächen in derselben Dachneigung nur an einer Längsseite bis zu 2/3 der Hauslänge zulässig.



Dachkehlen sind zu vermeiden

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freisteh. Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1 : 1 ist jedoch nicht Zulässig

Fassadengliederung und Material :

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen oder in Holzbauweise oder mit überlukter Holzschalung. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile sollen möglichst naturbelassen bzw. mit hellen Lasuren behandelt werden. Andere Verkleidungsmaterialien als Holz sollten vermieden werden.

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kaminabdeckungen sind nicht zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und soweit möglich zu integrieren.

Antennen auffällig über Dach angebracht sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen bzw. Kabelanschluß sind wünschenswert. Ebenso sind Satelitenschüsseln nur auf den straßenabgewandten Hausseiten zulässig.

- 0.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke
bei Einzelhausgrundstücken 500 m²
bei Doppelhausgrundstücken 300 m²
bei Reihenhausgrundstücken 250 m²

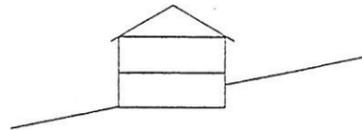
Bei Doppel- und Reihenhäusern ist eine Grundstücksteilung zulässig, sofern die Mindest-Grundstücksgrößen gegeben sind.

0.2.4 Zahl der Vollgeschoße

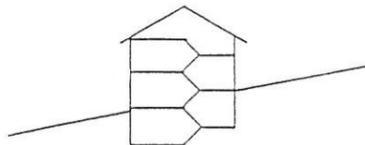
0.2.4.1 Zahl der Vollgeschoße: II VG

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen anzuwenden als Höchstgrenze

- a) bei schwach geneigtem (= Geländeneigung weniger als 1,50 m auf Hausbreite) oder ebenem Gelände
 - Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Dachgeschoß darf kein VG sein)
 - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
(Dachgeschoß darf ein VG sein)
 - nur Erdgeschoß
(Dachgeschoß darf ein VG sein)
- b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)
 - Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
(Dachgeschoß darf kein VG sein)



- bei versetzten Wohngeschoßen
(Untergeschoß und 1 Obergeschoß talwärts)
(Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß bergwärts)



Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen.

0.2.5 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße

0.2.5.1 Zulässigkeit bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

- a) Gebäudetypen bei schwach geneigtem Hang
(Hangneigung weniger als 1,50 m auf Hausbreite)
- 1) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
(Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25 ° - 38 °
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß mit max. 50 cm bis OK Pfette ab Rohfußboden
Wandhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Ortgang
Dachgauben: als stehende Giebelgauben nur zulässig bei Dachneigung ab 30°
vordere Ansichtsfläche max. 2,00 m²
Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m
Abstand unter First mind. 1,00 m
Anordnung je Dachseite max. 2 Stck.
Zwerggiebel: sind nur zugelassen zur Betonung des Hauseinganges oder Treppenhauses; mit max. einer Breite von ca. 1/5 der Hauslänge nur einmal einseitig je Hauslänge, wenn der Zwerggiebel etwa mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung muß mind. 5° steiler sein, als das Hauptdach; der First muß mind. 50 cm unter OK Hauptdachfirst liegen; der Zwerggiebel darf max. 1,20 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten.

- 2) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
(DG kann ein Vollgeschoß sein)
(auch nur EG möglich)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30° - 40°
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: zulässig bis max. 1,00 m OK Pfette, ab Rohfußboden
bei Haustypen mit außen holzverkleidetem Dachgeschoß ist auch eine Kniestockhöhe von 1,50 m zulässig, wenn sich diese durch seitliche Anbauten ergeben. Diese sind von der Dachfläche abzusetzen, vgl. 0.2.2

Dachgauben: wie unter Punkt 1) beschrieben über 30 ° DN
Wandhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,30 m.
Sockelhöhe: max. 0,30 m
Zwerggiebel: unzulässig, außer wie unter Pkt. 1 beschrieben

3. Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

DG darf kein Vollgeschoß sein, außer bei versetzten Wohngeschoßen, vgl. Typskizze zu 0.2.4.1 b

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 30 ° - 40 °
Dachdeckung: ziegelrot bis dunkelbraun
Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß mit max. 50 cm bis OK Pfette ab Rohfußboden bis OK Pfette zulässig talseits

Dachgauben: zulässig nur bei Dachneigung über 30 °, wie Pkt. 1)

Wandhöhe: talseits max. 6,00 m
bergseits max. 4,50 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m
Zwerggiebel: unzulässig, außer wie bei Pkt. 1 beschrieben

0.3 Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

0.3.1 Zulässigkeiten

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße. Baut der Nachbar

ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Wandhöhe i.M.nicht über 3,00 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Grenzgaragen mit Satteldach ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Dienstbarkeit zu sichern.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4/5) BayBO entsprechen.

Abweichend von Art. 7 Abs. 5 ist bei Grenzgaragen am Hang die Nutzfläche des UG nicht in die Gesamtnutzfläche von 50 m² mit einzubeziehen. Analog gilt dies auch für Grenzgaragen am Hang mit darüber angeordnetem Dachraum. Dachform Satteldach, Dachneigung 25° - 38 °

Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind ebenso keine Garagen und Stellplätze zulässig.

Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

0.3.2 Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes wird eine Richtzahl von 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt.

0.4 Zufahrten, Wege und Plätze

Die verkehrsberuhigten Wohnstraßen sind von den sonst. Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen.

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt soll mind. 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz genutzt werden kann und darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden;

Nebeneinander liegende Zufahrten sind aufeinander abgestimmt zu gestalten und gegebenenfalls mit Pflanzinseln zu gliedern

Bei längeren Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen, die Restfläche soll begrünt werden.

Die Befestigung der Garagenzufahrten ist möglichst wasserdurchlässig mit Pflasterbelägen aus Granit, Betonverbund-, Rasengittersteinen, Klinker oder als wassergebundene Decke auszuführen, auch Fahrbahn asphaltiert mit Splittstreu möglich.

Die Gehwegflächen sind wasserdurchlässig und kleinteilig zu befestigen. Empfohlen wird hier Schotterrasen oder Pflasterung mit Rasenfuge oder Mineralbeton und soll in private Grünflächen einbezogen werden. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben und Schutzgitter oder Hochbeeten zu schützen.

Die Hausvorgärten sollen - auch wo nicht ausdrücklich gefordert, offen gehalten werden, nicht als bloße Abfolge von Hausvorplätzen und kein "Fleckerlteppich" unterschiedlichst gestalteter Einzelflächen

Die Klarheit des Erscheinungsbildes der Wohnstraße muß gewahrt bleiben.

0.5 Einfriedungen

- 0.5.1 Zaunart:
und Höhe: Holzzaun mit senkrechten Latten ohne Sockel, mind. 1,20 m hoch, Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend als Abgrenzung zum Straßenraum (außer bei offenen Vorgärten)
- An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun aber nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Zaunhöhe max. 1,50 m
- Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 1,00 m über Straßenoberkante errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.
- 0.5.2 Ausführung: senkr. Holzlatten oder Hanichelzaun naturbelassen oder mit hellem Lasuranstrich ohne deckenden Farbzusatz oder waagr. Bretterzaun, Zaunpfosten ca. 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Zaunfeld vor Pfosten durchlaufend.

Pfeiler aus Mauerwerk, Sichtbeton oder Granitstein sind nur beim Eingang zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, mit Ziegel- oder Blechabdeckung.

Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Betonfertigteil-Formsteinen. Die Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

0.6 Grünflächen

0.6.1 Öffentliche Grünflächen am Angerbereich

Die Grünflächen sollen allgemein zugänglich als Wiese angelegt werden. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden.

Entlang der nördlichen Durchgangsstraße sind Alleebäume als Hochstamm zu pflanzen.

Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0.6.3

0.6.2 Private Grünflächen und Vorgärten

sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste zugelassen. Auch wildwachsende Arten sind wünschenswert

Nadelbäume wie Fichte und Tanne sind möglichst auf den der Straße abgewandten Grundstücksbereich zu beschränken.

Die privaten Vorgärten an Wohnstraßen und Fußgängerwegen, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind einheitlich als Rasenfläche gemischt mit Pflasterflächen und Pflanzungen zu gestalten; als Hausbäume sind möglichst auch Obstbäume zu verwenden.

Als Ortsrandeingrünung soll entlang des westl. Feldweges eine Naturhecke ausgeführt werden, besäumt mit einer Obstbaumreihe.

Art der Naturhecke: 2-reihige frei wachsende Blütenhecke aus überwiegend heimischen Wildgehölzen der Ziff. 0.6.3

Planzgebot:

Je Hausbreite ist mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen.

Der Nachweis ist bei der Bauvorlage durch entsprechenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

0.6.3

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:

Roßkastanie:	aesculus hippocastanicum
Rotbuche:	fagus sylvatica
Stieleiche:	quercus robur
Spitzahorn:	acer platanoides
Winterlinde:	tilia cordata
Sommerlinde:	tilia platyphyllos
Zitterpappel:	populus tremula
Ulme:	ulmus carpinifolia
Birke:	betula verucosa
Kiefer:	pinus silvestris
Fichte:	picea excelsa
Lärche:	larix decidua
Obstbäume	

Weiter wird empfohlen, einen Baum je 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen.

Gehölze:

Hasel	coryllus avellana
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche	cornus sanguinea
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Feldahorn	acer campestre

Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulum
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus

Nicht zulässig sind folgende Bäume und Gehölze:	
Lebensbaum	thuja (Alle Arten)
Scheinzypresse	chamaecyparis (Alle Arten)
Blaufichte	picea pungens glauca
Trauerweide	salix alba tristis
Trauerbirke	betula verucosa tristis
Blutbuche	fagus sylvatica atropunica

II. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90 vom 18.12.1990 BGBI. Teil I Nr. 3 vom 22.01.1991).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 1 - 11 BauNVO)

- 1.1.3 WA = allgemeines Wohngebiet (§ 4 Abs.1-3 BauNVO)
- 1.5 2 WE = Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 und 17, 19 und 20 BauNVO) (Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten bleiben außer Ansatz, vgl. Abs. 0.3.1)

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
 Erdgeschoß und 1 Obergeschoß

GRZ = 0,2 GFZ = 0,6

Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
 Erdgeschoß und ausgeb. Dachgeschoß
 (Dachgeschoß darf Vollgeschoß sein)

GRZ = 0,2 GFZ = 0,6

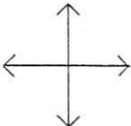
Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze
 Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

GRZ = 0,2 GFZ = 0,6

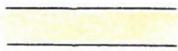
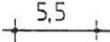
- 2.1 Geschoßflächenzahl: (0,6) oder GFZ 0,6 als Höchstmaß
- 2.5 Grundflächenzahl: 0,2 oder GRZ 0,2 als Höchstmaß
- 2.7 Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 ○ offene Bauweise

- 3.1.4  nur Einzel und Doppelhäuser zulässig
-  Reihenhäuser/Mehrfamilienhauser zulässig
- 3.3  Baulinie (rot)
- 3.4  Baugrenze (blau)
- 3.6.2  Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar:
parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First parallel zur längeren Hausseite zu legen und parallel zu den Höhenlinien bei einer Bebauung mit UG + EG

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  Straßenverkehrsfläche
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden (z.B. Materialwechsel durch Auspflasterung)
- 6.1.1  Wohnweg und Wirtschaftswege
- 6.1.2  Straßenbreite, (m)
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie (grün)

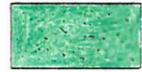
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Umformerstation
-  Recyclinghof Stufe 1

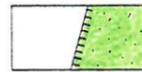
8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1  elektrische Freileitung mit Mast
-  Abwasserleitung
-  Oberflurhydrant

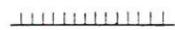
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



private Grünflächen



offene Vorgärten
die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen



Lage der Einzäunung bei offenen Vorgärten



Kinderspielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.2.1  Zu pflanzende standortgerechte Bäume und



Sträucher

15. Sonstige Planzeichen:

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Caragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) = zwingende Festsetzung



Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen



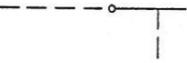
Garagen mit Einfahrt

15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

III: ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

	Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
909/12	Flurstücksnummern
	Vorgesehene Grundstücksgrenzen
	Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.)
	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes
Vilshofen

Kartenstand: November 1992
zur genaueren Maßentnahme lt. Angabe des Vermessungs-
amtes nicht geeignet.

Höhenschichtlinien:
vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflur-
karte vom M 1.5000 auf den M 1.1000. Zwischenhöhen-
schichtlinien sind zeichnerisch interpoliert.
Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke
nur bedingt geeignet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom
08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 (BGBl. 1990 Teil I
Nr. 3 S. 133)

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung
vom 01.10.1974 (GVBl. S. 513), zuletzt geändert durch Gesetz
vom 15.04.1977 (GVBl. S. 115).

die Planzeichenverordnung PlanzV90 vom 18.12.1990(BGBl. Teil I Nr. 3
vom 22.01.1991)

