

### ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLANE, SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DER PLANHALTES (PLANZEICHENVERORDNUNG) DIE NUMMIERIERUNG IST IN DER REIHENFOLGE DER PLANZEICHENVERORDNUNG

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.3 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEbiet (s 4 ABS 1-3 BAUNVO)

#### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HOCHSTZULÄSSIG)  
2.5 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HOCHSTGRENZE)  
2.7 II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

#### 3. BAUWEISE

3.1 0 OFFENE BAUWEISE  
3.4 - - - - - BAUGRENZE

#### 6. VERKEHRSLÄCHEN

6.1 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN ÖFFENTLICH  
6.1.1 GENÜTTIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE  
6.2 STRASSENABGRENZUNGSLINIEN, BEGRENZUNGEN SONSTIGER VERKEHRSLÄCHEN  
6.2.1 MASSANGABEN ÜBER AUSBAUREITTE DER VERKEHRSWEGE

#### 6. HAUPTVERSORGUNGSANLAGEN

6.1 OBERIRDISCH  
6.2 UNTERIRDISCH

#### 9. GRÜNFLÄCHEN

9.1 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE  
9.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHE

#### 13. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

#### 13.2 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG

13.2.1 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN  
13.2.2 ERHALTUNG VON BÄUMEN

#### 15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.3.1 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, DIE ZUR STRASSE HIN NICHT ABGEGRENZT WERDEN DÜRFEN  
15.3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN  
15.3.3 GARAGENZUFAHRT UND GARAGENSTANDORT SIND VORGESCHLAGEN, STRASSENSEITIG IST DER GARAGENSTANDORT INNERHALB DER BAUGRENZEN FREI WÄHLBAR  
15.3.4 FIRSTRICHTUNG IST ALS VORSCHLAG EINZUTRAGEN UND NICHT ZWINGEND FESTGESETZT

- 15.3.5 M MÜLLTONNEN  
15.12 GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
15.14 KARTENZEICHEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN  
15.14.1 BESTEHENDE FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN  
15.14.2 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE  
15.14.3 BESTEHENDE WIRTSCHAFTSGEBÄUDE UND GEWERBLICHE RAUME (NEBENGEBAUDE)  
15.14.3 BOSCHUNG  
15.14.4 HOHENLINIEN  
15.14.5 215 FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN  
15.15 SONSTIGE ZEICHEN  
15.15.1 TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN BAULICHEN ENTWICKLUNG (NEU ZU VERMESSEN)  
15.15.2 PLANSTRASSE STRASSENBEZEICHNUNG  
15.15.3 HINWEIS FÜR DIE BAULICHE NUTZUNG  
15.15.4 MITTERWEG FLURBEZEICHNUNG

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

#### 0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.1.1 BEI EINZELHAUSGRUNDSTÜCKEN 700qm

#### 0.2 FIRSTRICHTUNG

0.2.1 DIE FIRSTRICHTUNG IST GRUNDSÄTZLICH FREIGESTELLT, SIE MUSS ABER PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES UND PARALLEL ZU DEN HOHENLINIEN DES GELÄNDES VERLAUFEN

#### 0.3.1 WOHNNUTZUNG

0.3.1 JE WOHNGEBÄUDE SIND MAXIMAL 3 WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

#### FESTSETZUNGEN NACH ART. 91 BAYBO

#### 0.3 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

#### 0.3.1 ZU 2.7

JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE TypEN ANZUWENDEN:  
A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1.50m UND MEHR AUF GEBÄUDETIEFE  
- HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS  
B) BEI SCHWÄCHER GELÄNDENEIGUNG ODER EBENEM GELÄNDE  
- ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS

ODER - ERDGESCHOSS MIT AUSGEBAUTEM DACHGESCHOSS  
ODER - NUR ERDGESCHOSS

DIE GENAU GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESNITT FESTZUSTELLEN, WobeI DIE HOHENLAGE DER STRASSE IM SCHRITT DARZUSTELLEN IST.

AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE BEDEUTET DIES DIE NATÜRLICHE, TATSÄCHLICHE VORHANDENE ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEFLÄCHE.

#### 2.3.2 ZU 2.7

1. ZULÄSSIG NACH 0.3 A  
2. VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG: 27° - 37° GRAD  
KNEIßSTÜCK: ZULÄSSIG VON OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 50cm  
DACHGAUBEN: ZULÄSSIG ALS STEH. GIEBELGAUBEN BEI EINER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES VON MIN. 30 GRAD ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2,0m  
ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1,5qm (BEI 2 DACHGAUBEN JE DACHFLÄCHE)  
SOCKELHÖHE: MAX. 30cm

#### 2. ZULÄSSIG NACH 0.3 B

2. VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG: 27° - 37° GRAD  
KNEIßSTÜCK: ZULÄSSIG VON OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 50cm  
DACHGAUBEN: ZULÄSSIG ALS STEH. GIEBELGAUBEN BEI EINER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES VON MIN. 30 GRAD ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2,0m  
ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1,5qm (BEI 2 DACHGAUBEN JE DACHFLÄCHE)  
SOCKELHÖHE: MAX. 30cm

ODER  
ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG: 27° - 37° GRAD  
KNEIßSTÜCK: ZULÄSSIG VON OK-DECKE BIS OK-PFETTE MAX. 1.30m  
DACHGAUBEN: ZULÄSSIG ALS STEH. GIEBELGAUBEN BEI EINER DACHNEIGUNG DES HAUPTDACHES VON MIN. 30 GRAD ABSTAND ZUM ORTGANG MIN. 2,0m  
ANSICHTSFLÄCHE MAX. 1,5qm (BEI 2 DACHGAUBEN JE DACHFLÄCHE)  
SOCKELHÖHE: MAX. 30cm

DACHDECKUNG: ALLGEMEIN: PFANNEN ROT

#### 0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

0.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN

#### 0.4.1 ZU 15.3.2

DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN ALS TEILGEGÄNDE MIT BEGEBBARER TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGESTALTET WERDEN (OHNE TERRASSE)  
BEI HANGHÄUSERN KÖNNEN GARAGEN AUCH IM UNTERGESCHOSS EINGEBAUT WERDEN.

BEI GEBÄUDEN MIT NUR SICHTBAREM ERDGESCHOSS, WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENNEBENGEBAUDE AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN, SOFERN DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTEN ALS MAX. 1,50m ERFORDERLICH SIND. DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE IM QUERSCHNITT DARZUSTELLEN.

WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SO SIND SIE EINHEITLICH ZU GESTALTEN (GLEICHE DACHFORM)  
EIN ABSCHLEPPEN DER DACHFLÄCHEN ZUR GEWINNUNG EINES OBERDACHTEN FREISITZES IST ZULÄSSIG

ERGÄNZEND ZU DEN VORSCHRIFTEN DER BayBo, DÜRFEN GARAGEN BIS 1,50m ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE HIN ERRICHTET WERDEN.

#### 0.5 EINFRIEDUNG

BEI DEN PARZELLEN NR. 6, 7, 8, 9 UND 10 IST GEGENÜBER DER FL-NR. 215-RESTFLÄCHE (WEIDEFÄCHE) EIN MASCHENDRAHTZAUN MIT EINER HOHE VON 1,20m VORZUSCHLAGEN.  
ALS GRENZHECKE NUR LAUBHOLZER HOHE MAX. 1,20m

0.5.1 ZAUNART: AN DER STRASSESEITE HÖLZLATTEN-, HANICHL- ODER MASCHENDRAHTZAUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG  
ZAUNHÖHE: OBERSTRASSEN- BZW. GESTEIGERKANTE MAX. 1,00m  
BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZÄUNE BIS 0,80m HOHE ERRICHTET WERDEN. (SICHTFREIECK, GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MIN. JEDDOCH 20,00m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN, EINE HECKENPFLANZUNG IST IN DIESEM BEREICH UNZULÄSSIG.)

AUSFÜHRUNG: HÖLZLATTEN- UND HANICHLZAUN OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZPRÄGIERUNGSMITTEL (OHNE DECKENDEM FARBZUSATZ)  
ZAUNFELDER VOR ZAUNPFÖSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFÖSTEN 10cm NIEDRIGER ALS ZAUNBERKANTE

MASCHENDRAHTZAUN: MIT PFÖSTEN AUS ROHT- UND WINKELPFÄHL (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN) TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT  
MASCHENDRAHTZAUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRAUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.

PFETTLER: NUR BEIM EINGANGS- UND EINFAHRTS TOR ZULÄSSIG MAX. 1,00m BREIT UND 0,40m TIEF, NICHT HÖHER WIE ZAUN  
AUS VERBUNDENEM MAUERWERK MIT ZIEGELABECKUNG ODER ALS NATURSTEINMAUERWERK  
PFETTLERBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÜLLBEHALTERN, SOWEIT ERFORDERLICH ÜBERSCHRITTEN WERDEN  
EINGANGS- UND EINFAHRTS TÖRE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN

GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN SIND (SOWEIT AN ÖFFENTLICHEN VERKEHRSLÄCHEN GELIEN) IM VOM FAHRRAHRAND ZURÜCKGESETZT AUSZUFÜHREN, BEI STRASSEN-EINSCHNÜRUNGEN, OPTISCHEN VERENGUNGEN USW. IST DIE ZAUNFLUCHTLINIE DER ANGRENZENDE GRUNDSTÜCKE EINZUHALTEN.

0.5.2 GARAGEN- UND ES DÜRFEN NUR WASSERDURCHLÄSSIGE BODENBELAGE VERWENDET WERDEN.  
0.6 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

0.6.1 ZU DEN ERSCHEINUNGSEINRICHTUNGEN DES EVU SIND DIE NOTWENDIGEN SICHERHEITSABSTÄNDE GEMÄSS SCHREIBEN DER OBAG VOM 23.05.1991 EINZUHALTEN.  
DAS EVU IST IN DAS GENEHMIGUNGSVERFAHREN EINZUZUEHLEN

0.6.2 ÖFFENTLICHE WASSER- UND KANALLEITUNGEN SIND SOWEIT SIE ÜBER PRIVATE GRUNDSTÜCKE IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES FÜHREN, VON DEN JEWEILIGEN GRUNDBESITZERN ODER ERBPACHTBERECHTIGTEN ENTSCHEIDUNGSLÖS ZU DÜLDEN.

#### 0.6 SONSTIGE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.1 DEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN WIRTSCHAFTEN WIRD DAS RECHT AUF ORDNUNGSMÄSSIGE UND ORTSÜBLICHE BEWIRTSCHAFTUNG IHRER FLÄCHEN ZUGESICHERT  
DIE ANLAGEN IM BAUGEBIET HABEN FOLGENDE ZEITWEILIGE EINSCHRÄNKUNGEN IN KAUF ZU NEHMEN:  
- GERUCHSIMITATIONEN BEIM AUSBRINGEN VON STALLMIST, JAUCHE UND GÜLLE, SOWIE BEIM EINSATZ VON PFLANZENSCHUTTMITTELN  
- STAUBIMITATIONEN BEIM AUSBRINGEN BESTÄUBTER HANDELSDÜNGER UND BEI DER BODENBEARBEITUNG MIT TROCKENER WITTERUNG  
- LÄRMIMITATIONEN BEIM EINSATZ LANDWIRTSCHAFTLICHER MASCHINEN AUF DEN NUTZFLÄCHEN UND DURCH FUHRWERKSVERKEHR.

0.7 WASSERVERSORGUNG  
BIS ZUM VERBUND DER WASSERVERSORGUNGSANLAGE GOTTSORF MIT DER FERNWASSERANLAGE SIND BAUVORHABEN, DIE VORHER ZUR AUSFÜHRUNG KOMMEN, AUF EIGENE KOSTEN MIT EINER DRUCKERHÖHUNGSANLAGE AUSZUSTATTEN.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / GRÜNORDNUNG

#### 0.8 GRÜNORDNUNG

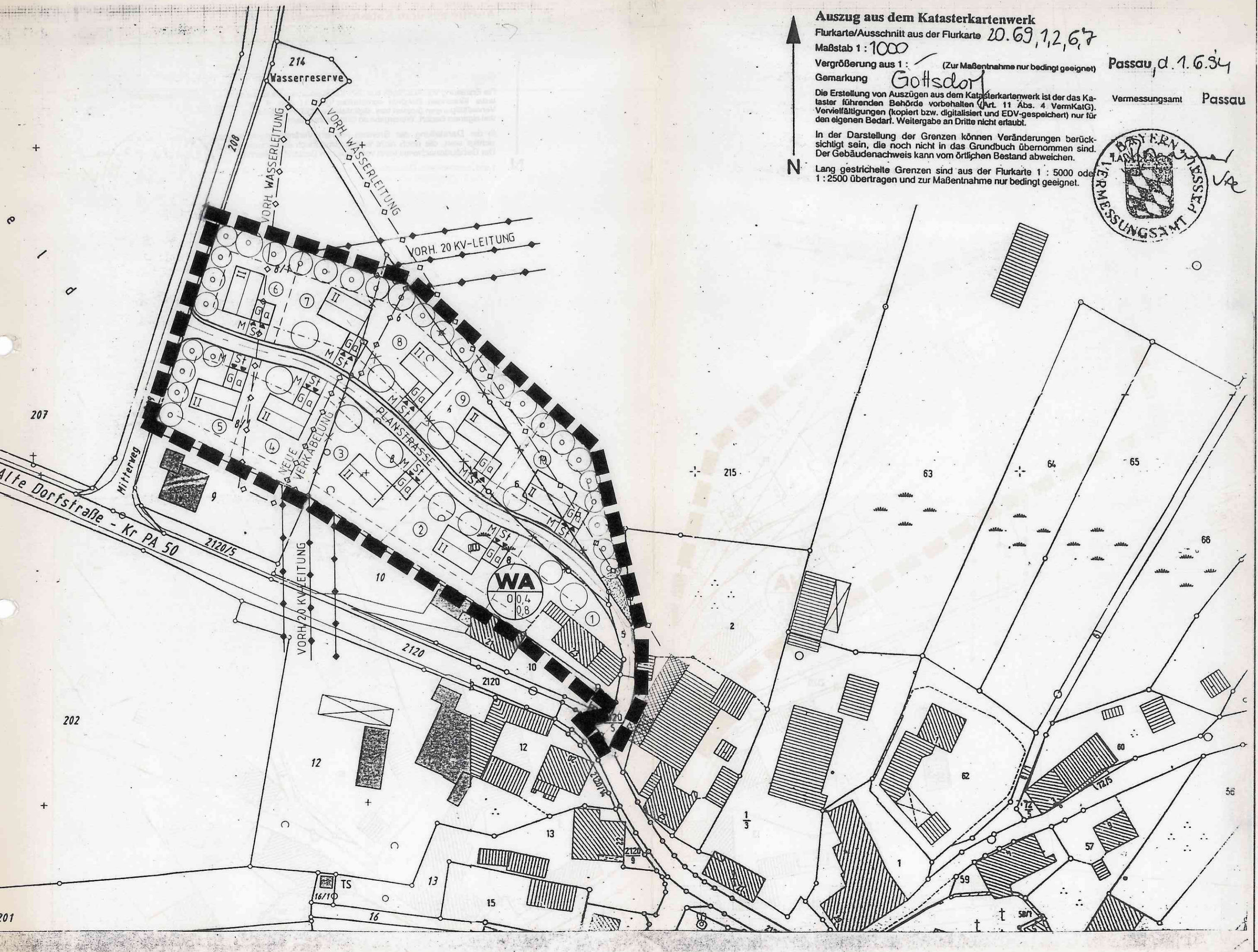
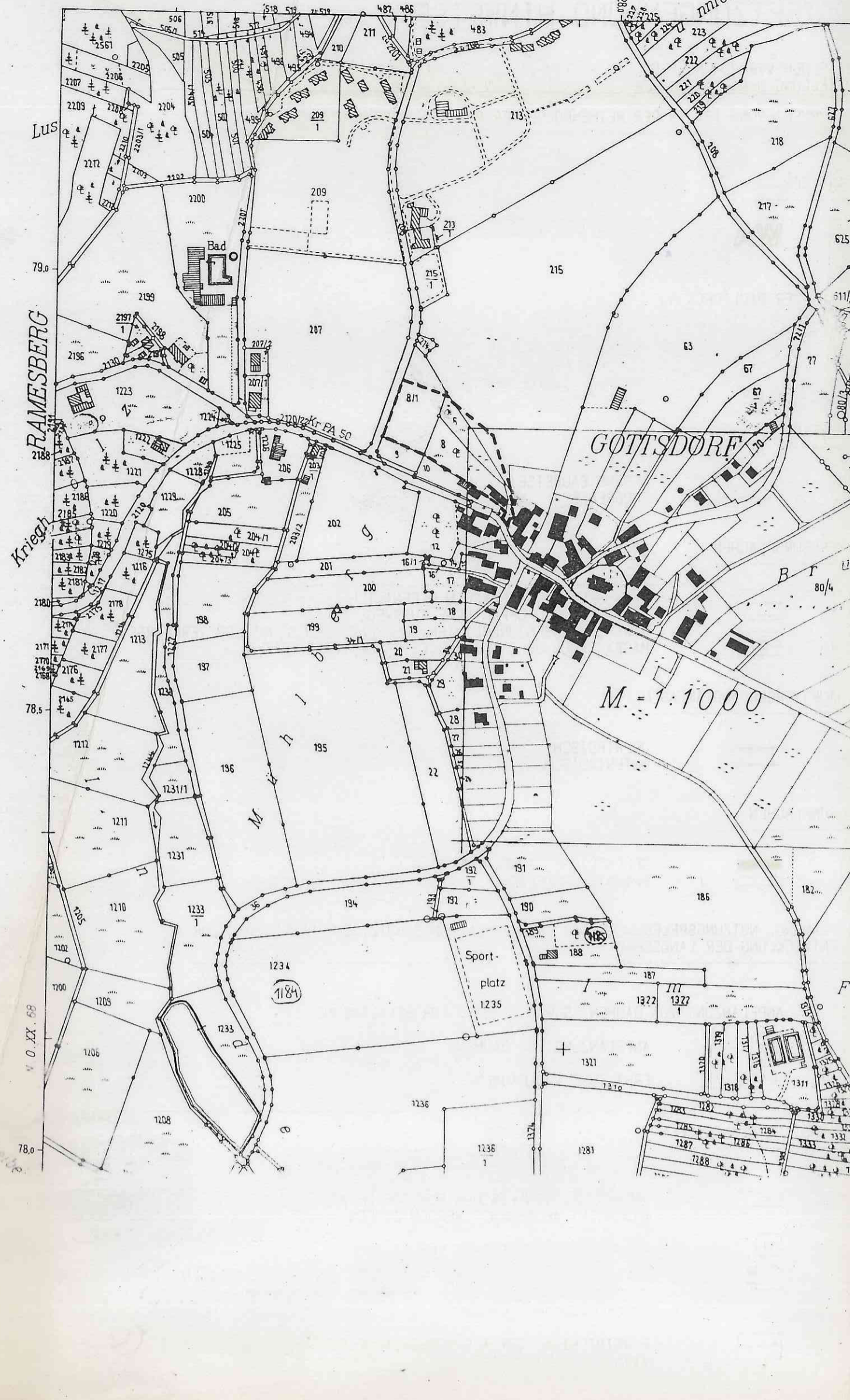
0.8.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN  
PFLANZGEBOT: BÄUME IN RASENFLÄCHE, SOMMERLINDE, BERGAHORN

#### PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 1. UNBEBAUTE GRUNDSTÜCKE SIND SOWEIT VERTRETTBAR LANDWIRTSCHAFTLICH ZU NUTZEN. SIND GRUNDSTÜCKE LANDWIRTSCHAFTLICH NICHT ZU NUTZEN, SIND DIESE ALS WIESE ANZUSAHEN UND ZWEIFMAL JÄHRLICH ZU MAHEN.
- 2. DURCH BAUMASSNAHMEN HERVORGERUFENE VERÄNDERUNGEN DER TOPOGRAPHIE SIND IM UNMITTELBAREN BEBAUBEBEREICH ABZUFANGEN ODER SO ZU PLANEN, DASS DIE URSPRÜNGLICHE GELÄNDEGESTALT GEWAHRT BLEIBT!
- 3. TERRASSEN SIND NUR ALS TEIL DER GEBÄUDE ZU ERRICHTEN.
- 4. TREPPEN IM ZUSAMMENHANG MIT TERRASSEN SIND NUR ALS TEIL DER GEBÄUDE ZU ERRICHTEN.
- 5. MAUERN, DIE NICHT IM ZUSAMMENHANG MIT GEBÄUDEN ERRICHTET WERDEN SIND NUR ALS STÜTZMAUERN ZULÄSSIG.
- 6. PFLANZGEBOT: MIN. EIN HAUSBAUM AUF JEDEM GRUNDSTÜCK.  
VORSCHLAG: OBSTBÄUME MIT HOCHSTAMM
- 7. NICHT ZUR VERWENDUNG KOMMENDE PFLANZEN:  
ARTEN: BLAUTANNE  
ESSIGBAUM  
FORMEN: ALLE ZWERG- UND KRUPPELFORMEN VON NADELGEHÖLZERN SAULENFORMEN MIT AUSNAHME VON HAINBUCH UND EICHE.  
ALLE ANDEREN SAULENARTEN SIND UNZULÄSSIG

### GRUNDLAGEN FÜR DIE EINZELNEN FESTSETZUNGEN

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES STÜTZEN SICH AUF DIE §§ 2, 8, 9, 10 UND 30 BAUGB VOM 08.12.1988 (BGBl. I, S. 2253)  
DER BAUUNGSVERORDNUNG (BauVO) VOM 12.11.1988 (BGBl. I, S. 2253) UND 23 IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 / 19.12.1986 (BGBl. I, S. 1763 / 2865) SOWIE PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)



**Auszug aus dem Katasterkartenwerk**  
Flurkarte/Ausschnitt aus der Flurkarte 20.69.12.67  
Maßstab 1:1000  
Vergößerung aus 1: (Zur Maßnahme nur bedingt geeignet)  
Gemarkung Gottsdorf  
Passau, d. 1.6.84  
Vermessungsamt Passau

### VERFAHRENSVERMERKE:

DIE FASSUNG VOM 19.10.1994 MIT BRÜNDUNG HAT VOM 30.08.94 BIS 30.09.94 IN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.  
ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ÖRTSÜBLICH DURCH AUSHALG AM ANTSCHREIBT BEKANNTMACHT. DER MARKT HAT MIT BESCHLUSS VOM 08.08.95 DIESE FASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 10 BAUGB UND ART 91, ABS. 3 UND 4 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

UNTERGRIESBACH, DEN 10.08.1995  
GEMEINDE UNTERGRIESBACH  
DER BÜRGERMEISTER, KOHL

DIE FASSUNG WIRD GEMÄSS § 11 BAUGB GENEHMIGT, DER GENEHMIGUNG LIEGT DIE DER BESCHLUSSE VOM 22.5.1995, NR. 84, 85, 86 ZUGRUNDE.  
PASSAU, DEN 22.5.1995  
LANDRATSAMT

DIE FASSUNG WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BAUGB, DAS IST AM 18.4.1995, RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 18.4.1995 BIS 22.5.1995 IN KATHAUS AUSGELEGEN, WURDEN ÖRTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.  
AUF DIE VORSCHRIFTEN DER § 44 BAUGB ÜBER DIE FRISTGERECHTE GELTENDMACHUNG ETWAIGER ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZUGELASSENE NUTZUNG DURCH DIESE ÄNDERUNG UND ÜBER DAS ERLOSCHEN VON ENTSCHEIDUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDKOMMEN DER ÄNDERUNG, MIT AUSNAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND BEKANNTMACHUNG, IST UNBEACHTLICH, WENN DIE VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNERHALB EINES JAHRES SEIT INKRAFTTRETEN DER ÄNDERUNG SCHRIFTLICH GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WURDEN IST.

UNTERGRIESBACH, DEN 22.5.1995  
Markt Untergriesbach  
Kohl, 1. Bürgermeister  
DER BÜRGERMEISTER

BEARBEITUNGSVERMERK:  
DIE AUSARBEITUNG DIESER FASSUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DER MARKTES UNTERGRIESBACH VOM

DURCH ARCH. DIPL.-ING. (FH)  
GEORG RISCHKA  
MARKTPLATZ 13  
94107 UNTERGRIESBACH

UNTERGRIESBACH, DEN 19.10.1994  
FÜR GENAU MASSENTNAHMEN NICHT GEEIGNET!

## BEBAUUNGSPLAN GOTTSORF-AM MITTERWEG MARKT UNTERGRIESBACH LANDKREIS PASSAU

### PLANGEBIET:

NORDLICH: LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE  
OSTLICH: LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE/ORTSKERN  
SÜDLICH: WOHNBAULAND/ORTSKERN  
WESTLICH: LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE

ARCHITEKT DIPL.-ING. (FH)  
GEORG RISCHKA  
MARKTPLATZ 13  
94107 UNTERGRIESBACH  
TEL: 08593-733  
FAX: 08593-8535

### ENDAUSFERTIGUNG M.1:1000