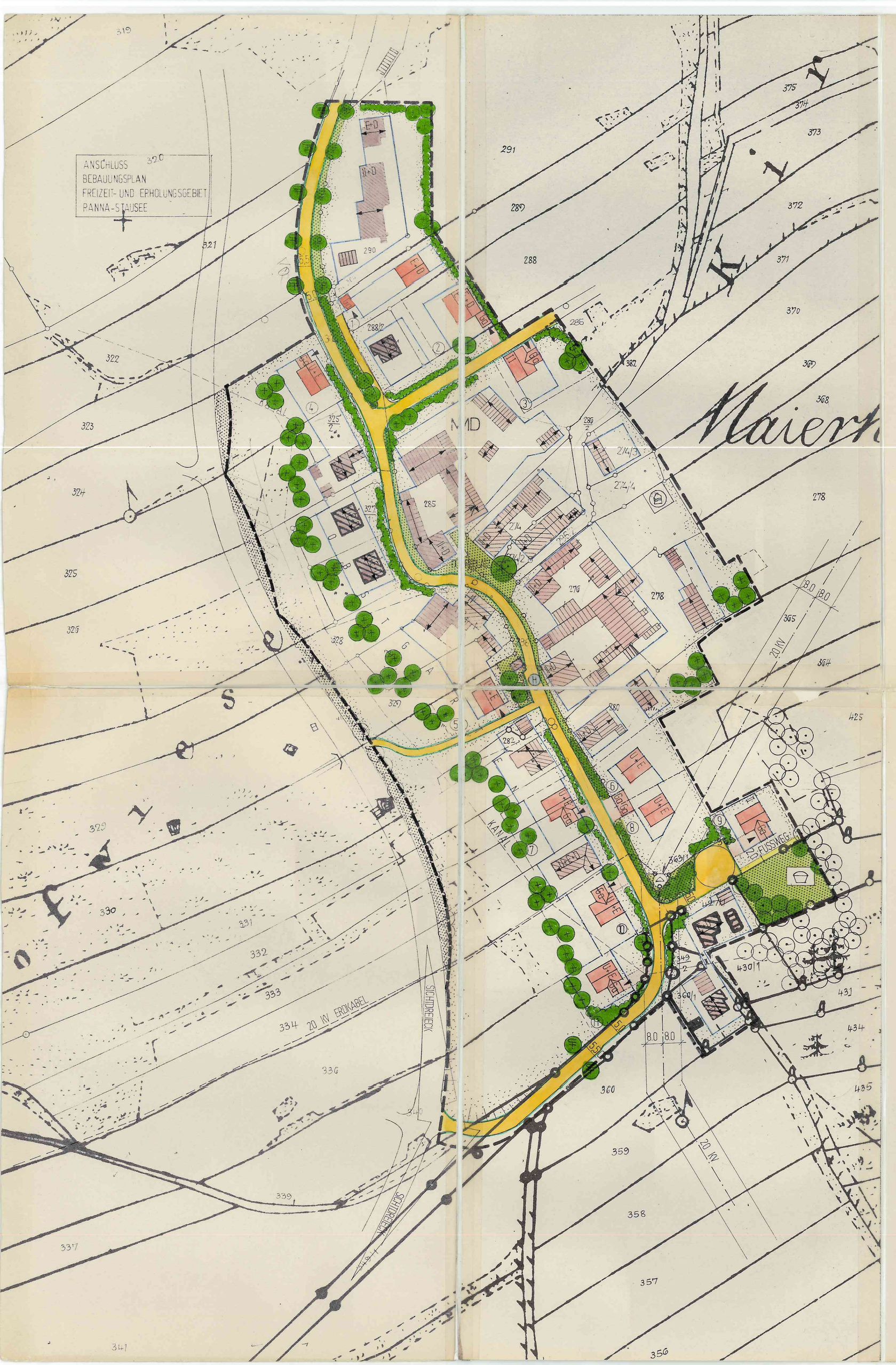

BEBAUUNGSPLAN : DORFERNEUERUNG MAIERHOF

Textliche Festsetzung nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.11 offen

0.2 Mindestgröße der Grundstücke

entfällt

0.3 Firstrichtung

0.31 Die Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zif. 2.1 bis 2.3, für untergeordnete Gebäudeteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.

Textliche Festsetzung nach Art. 107 BayBO
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlage)

0.4 Gebäude

0.41 Zu den planlichen Festsetzungen Zif. 2.1 bis 2.3 :
Gebäude sind zu planen, daß unzulässige Abgrabungen und Anböschungen des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden (Hangbauweise, versetzte Geschoße).

0.42 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dachflächen zulässig.

0.43 Wandhöhen bei (U+E) : max. 6,30 m ; bei (E+D) : max. 5,0 m ; bei (II) : max. 6,30 m

0.44 Sockelhöhe max. 0,30 m

0.45 Kniestock nur bei (E+D) zulässig, konstruktiver Dachfuß bei Gebäuden (E+D) mit verputztem Kniestock max. 0,80 m, gemessen von OK Fußboden Dachgeschoß bis OK Fußpfette;
bei Gebäuden (E+D) mit bis UK Decke Holz verschaltem Kniestock max. 1,20 m, gemessen von OK Fußboden Dachgeschoß bis OK Fußpfette.

0.461 Dachform

bei Neubauten Satteldach mit gleicher Dachneigung von 28 °– 33 ° für beide Dachflächen;
bei um- und Ausbau bestehender Gebäude sind Dachneigung und Firsthöhe auch in der bisherigen Form zulässig.

0.462 Dacheindeckung mit naturroten Dachziegeln, der Farbton für Verblechung und Rinnen ist dem der Dachfläche anzugleichen.

0.463 Dachgaupen sind zulässig, max. zwei pro Dachfläche, Maß : 1,0 x 1,30 m als stehende Gaupe mit Satteldach, Abstände min. zwei Meter von den Ortgängen.

0.464 Dachüberstände: Ortgang min. 0,50 m ; Traufe min. 0,80 m.

0.47 Außenwände und Gartenmauern sind zu verputzen, grelle Farbanstriche sind unzulässig.
Fassadenverkleidungen jeder Art, außer mit Holz, sind unzulässig; Balkongeländer sind nur in Holz zulässig;
Glasflächen über ein qm sind durch Sprossen zu unterteilen;

Baumaterialien an den Außenflächen: Dachziegel, Putz, Holz, Zink, Eisen, Kupfer, Glas Naturstein.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzumassen.

0.51 Garagen mit Untergeschoß sind unzulässig;

0.52 Garagen sind mit Satteldach auszubilden, Traufhöhe auf der Einfahrtsseite nicht über 2,50 m;

0.53 zusammengebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten;

0.54 Garagen mit flachem Dach sind unzulässig;ausgenommen Parz. 6 u. 8

0.55 Fertigteilgaragen sind zu verputzen und mit einem Satteldach auszubilden;

0.56 die Garagen auf den Parzellen 6 und 8 sind in die Böschung einzubauen, mit Erdreich zu bedecken und anzupflanzen

0.6 Einfriedung

0.61 Private Hausgartenbereiche dürfen eingefriedet werden, zulässig sind Holzzaun mit senkrechten Latten, Maschendrahtzaun mit Sträuchern hintergewachsen;
die Vorgärten sind mit Bäumen, Sträuchern und Büschen zu bepflanzen, sodaß die Zäune möglichst verdeckt werden;
die Einfriedungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen 1,00 m Höhe über dem Fahrbahnrand und an anderen Stellen über dem Gelände nicht überschreiten;

die Sockelhöhe darf max. 0,10 m betragen.

0.62 Stützmauern auch geländebedingt, sind unzulässig;
Geländeunterschiede sind abzuböschen und zu bepflanzen, die Zäune sind auf den Böschungskronen zu errichten;
Abböschungen sind nachbarlich auf einander abzustimmen.

Zeichenerklärung für die planliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MD Dorfgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 E + D — zulässig ein Erdgeschoß und Dachgeschoß, 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze GRZ = 0,4 ; GFZ = 0,8;

2.2 II — zulässig zwei Vollgeschoße und auch E + D, als Höchstgrenze GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0;

2.3 U + E — zulässig Untergeschoß und Erdgeschoß, 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze GRZ = 0,4 ; GFZ = 1,0;

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

3.1 offene Bauweise

3.2 ——·——·—— Baugrenze

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtl. Hauptverkehrszüge

entfällt

5. Verkehrsflächen

5.1 Straßenverkehrsfläche mit Maßzahl eingefaßt mit Pflastersteinen ohne Bordstein

5.2 Fuß- und Radweg eingefaßt mit Pflastersteinen ohne Bordstein

5.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

5.4 (H) Bushaltestelle

6. Flächen für Versorgungsanlagen

6.1 Trafostation

6.2 Wasserbehälter

7. Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen

7.1 20 kV — Hochspannungsleitung 20 kV

8. Grünordnung

8.1 Öffentliche Grünfläche

8.11 Pflanzung im öffentlichen Grün

8.111 Bäume :

wahlweise sind zu pflanzen :

Betula verrucosa	– Gemeine Weißbirke
Fagus sylvatica	– Rotbuche
Fraxinus excelsior	– Gemeine Esche
Quercus pendunculata	– Stieleiche
Populus tremula	– Zitterpappel
Sorbus aucuparia	– Eberesche
Ulmus glabra	– Bergulme
Tilia Cordata	– Linde

Pflanzdichte: Standort u. Stückzahl nach Plan

Baumqualifikation: Hochstamm, StU beliebig

8.112 Sträucher :

wahlweise sind zu pflanzen :

Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Corylus avellana	– Hasel
Euonymus europaeus	– Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	– Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	– Schlehe
Sambucus racemosa	– Traubenholunder
Rosa canina	– Hundsrose
Viburnum lantana	– wolliger Schneeball
Amelanchier canadensis	– Felsenbirne
Ribes alpinum	– Johannisbeere

Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 1,30 qm auf der im Plan gekennzeichneten Fläche

Gehölzqualifikation : 100 – 125 cm Höhe

8.113 Rasen

8.2 Private Grünfläche

8.21 Pflanzung im privaten Grün

8.211 Bäume :

zusätzlich zu den Bäumen lt. Zif. 8.111 können gepflanzt werden: Obstbäume bodenständiger Art (Hochstamm)

Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

Baumqualifikation: Hochstamm, StU beliebig

8.212 Sträucher :

als Zaununterpflanzung oder Randpflanzung als freiwachsende Hecke

wahlweise sind zu pflanzen :

siehe Zif. 8.112

Pflanzdichte: 1 Gehölz pro qm

Gehölzqualifikation: 60 – 100 cm Höhe

8.3 bestehender Baumbestand, zu erhalten

8.4 Bäume zur Beseitigung vorgesehen entfällt

8.5 Kinderspielplatz

zu Zif. 8.111 beim nördlichen Dorfeingang ist eine Straßenallee, bestehend aus 10 Bergulmen(Ulmus glabra) zu pflanzen: (10)

beim südlichen Dorfeingang sind 2 Bergulmen (Ulmus glabra) an der Einmündung der Straße gegenüberliegend zu pflanzen: (2)

am Dorfplatz ist eine Linde (Tilia Cordata) zu pflanzen : (1)

zu Zif. 8.2 im süd-westlichen Dorfrandbereich sind Obstbäume (Hochstamm) bodenständiger Art zu pflanzen. Die Standorte sind unter Beachtung ATKIS Art. 71 – 74 beliebig, es soll jedoch der Eindruck eines geschlossenen Obstgartens ohne Trennung der einzelnen Grundstücke entstehen.

zu Zif. 8.5 Größe und Ausstattung des Spielplatzes hat nach der DIN 18034 zu erfolgen.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen,

9.2 Ga Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung,

9.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,

10. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

10.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten dörflichen Entwicklung (neu zu vermessen)

10.2 KANAL Abwasserkanal

11. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

11.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

11.2 Wohngebäude

11.3 Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

11.4 Böschung

11.5 123 Flurstücksnummer

11.6 (12) Parzellennummer

NORD

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID ○ LANDKREIS PASSAU ○ REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN DORFERNEUERUNG MAIERHOF

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 14. Nov. 1980 bis 15. Dez. 1980 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 4. Nov. 1980 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.

Wegscheid, den 25. Feb. 1981

Max Binder
1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 24. Feb. 1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Anw. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 25. Feb. 1981

Max Binder
1. Bürgermeister

Die Regierung von ..... (das Landratsamt ..... Passau) hat den Bebauungsplan (mit Entschließung (Verfügung) vom 27. März 1981 Nr. S.O.BA.-622. gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.Okt. 1963 GVBl., S. 194) genehmigt.

Passau Wegscheid, den .....

Max Binder
1. Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 7. April 1981 bis 7. Mai 1981 in ..... gemäß § 12 Satz 2 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 7. April 1981 ortsüblich ..... bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 2 BBauG rechtsverbindlich.

Wegscheid, den 11. Mai 1981

Max Binder
1. Bürgermeister

ARCHITEKT
WALTER SCHWETZ
DIPL. ING
AM RESIDENZPLATZ
STEININGERGASSE 13
8390 PASSAU
TEL. 0851 / 34470

Passau, den 4.2.81

Planunterlagen : Stand der Vermessung vom Jahre 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Ergänzung des Bebauungsplanes am ..... (keine amtliche Maßgenauigkeit)

Gezeichnet 20.6.80 WIE.
Geändert 26.8.80 SCHM.
4.2.81 SCH.
.....

M. 1:1000