

BEBAUUNGSPLAN WEESCHIED SAUMERWEG

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des Bauplanungsrechts vom 20.04.1985 fertiggestellt. Der Entwurf wurde am 20.04.1985 öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind in der Begründung festgelegt. Der Marktbeirat hat mit Beschluss vom 20.04.1985 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 BauGB dem Landratsamt Passau angelegt. Das Landratsamt Passau hat mit Schreiben vom 05.04.1985, Nr. 484/85, erklärt, dass eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Das Anzeigeverfahren und die Auslegung sind am 23.04.1985... ortsüblich durch Anschlag an den gemeindlichen Amtsausschlag bekannt gemacht worden. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 20.04.1985 bis zum 27.04.1985. Ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich bezüglich der Wirkung. Die Voraussetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung wurde in der Bekanntmachung auf die Vorschriften der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf § 44 BauGB ausdrücklich hingewiesen.

Wegscheid, den 20.04.1985  
 Markt Weeschied  
 Max Binder  
 1. Bürgermeister

Wegscheid, den 20.04.1985  
 Markt Weeschied  
 Max Binder  
 1. Bürgermeister

ARCHITEKT BOA  
 WALTER SCHWETZ  
 DR.-ING.  
 U. SCHNEIDERBO 27  
 94034-PASSAU

Passau, den 27.04.1985, .....

Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Jahre 1987. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet. Ergänzung des Bebauungsplanes am .....

Geszeichnet: 27.10.1989 BR...  
 Geändert: 19.03.1994 BR... M 1/1000

6. Grundsicherung

- 7.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 7.2 Flächen für Garagen mit festgelegter Flurstrichflucht
- 7.3 Grenze für räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 7.4 Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen

Belag: Asphaltbelag rauh, Breite 4,70 m, eingefügt beidseitig mit 2-Zeiler aus Granit (Vorstandskante 4 cm).

Die Oberfläche des privaten Stellplätze, Garagenzufahrten und Zufahrtswegen der Wohn- und Gewerbebauflächen ist der öffentlichen Verkehrsfläche anzupassen.

Materialien: Asphaltbelag rauh, Natursteupflaster

8. Kernzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- 8.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung. (neu zu vermessen)
- 8.2 Parzellenummerierung
9. Kartennetzen der bayerischen Flurkarten
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- Höhenlinien
- Flurstücknummer 597/3

6.1 Pflanzungen im öffentlichen Grün

- Bäume:
- wahlweise sind zu pflanzen:
- Betula verrucosa - Gemeine Rotbuche
  - Fagus sylvatica - Buche
  - Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
  - Quercus pendunculata - Stieleiche
  - Sorbus aucuparia - Eberesche
  - Ulmus glabra - Bergulme
  - Tilia cordata - Linde
- Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan
- Baumqualifikation: Hochstamm, STU beliebig

- 6.2 Pflanzungen im privaten Grün
- Bäume:
- zusätzlich zu den Bäumen laut Ziffer 6.1 können gepflanzt werden:
- Obstbäume bodenständiger Art (Hochstamm)
- Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan
- Baumqualifikation: Hochstamm, STU beliebig
- Sträucher:
- freiwachsende Hecke
- wahlweise sind zu pflanzen:
- Cornus sanguinea - Echter Hartriegel
  - Corylus avellana - Hasel
  - Prunus spinosa - Schlehe
  - Sambucus racemosa - Traubenholunder
  - Rosa canina - Hundrose
  - Viburnum lantana - wolliger Schneeball
  - Ameiarcher canadensis - Feisenbirne
  - Ribes alpinum - Johannisbeere
- Pflanzdichte: 1 Gehölz pro m²
- Gehölzqualifikation: 80 - 100 cm Höhe

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4. Verkehrsflächen
5. Kinderspielfläche

- 6.1 Pflanzungen im öffentlichen Grün
- 6.2 Pflanzungen im privaten Grün
8. Kernzeichnung und nachrichtliche Übernahme
- 8.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung. (neu zu vermessen)
- 8.2 Parzellenummerierung
9. Kartennetzen der bayerischen Flurkarten
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- Höhenlinien
- Flurstücknummer 597/3

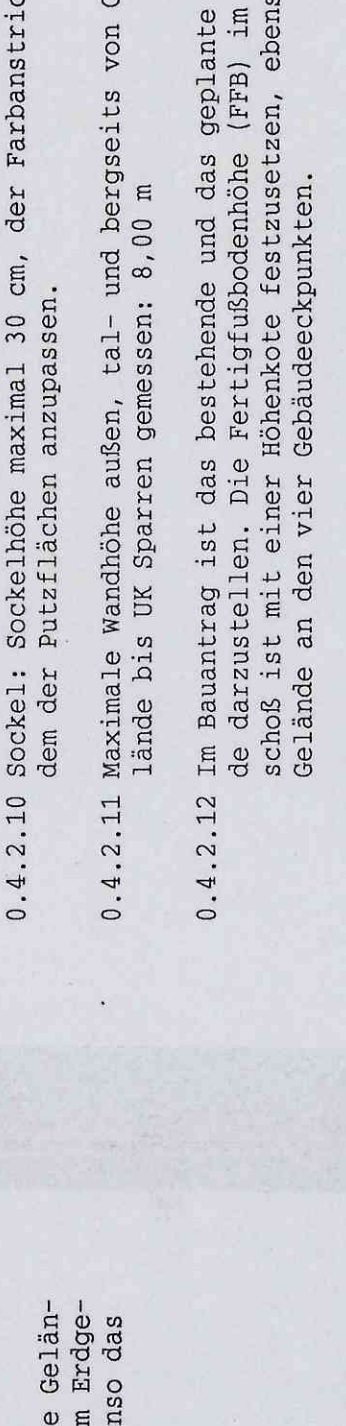
0.5.2.1 Parzelle Nr. 16

- 0.5.2.1 Garagen und Nebengebäude sind zulässig mit U + 1, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Bauschritte als max. 1,5 m erforderlich sind. Die Bauschritte sind gesondert zu prüfen und das Gelände und Bepflanzung sind dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform).
- Ein Abschleppen der Dachfläche zur Gewinnung eines Überdachten Freisitzes ist zulässig.
- 0.6 Einfriedigungen
- 0.6.1 Höhe maximal 1,00 m über Straßen- bzw. Gehwegoberkante und Geländeoberkante. Sockelhöhe maximal 10 cm.
- Bei Grundstücken die im Bereich von Bepflanzungen an Straßen vorzuziehen, dürfen Zäune bis 0,50 m Höhe senkrecht zur Sichtreifeck gerundet mind. jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenpflanzung in diesem Bereich muß auf 0,40 m Höhe gehalten werden.
- 0.6.2 Die straßenseitigen Zäune sind als Holzläufe mit senkrechten oder schrägen Stützen zu gestalten (Austrich nicht deckend) oder als Hecken auszuführen.
- 0.6.3 Die Vorgärten sind mit Bäumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen, so daß die Zäune möglichst verdeckt werden.
- 0.6.4 Geländebedingte Stützmauern sind zulässig, maximale Höhe 1,50 m, grenzübergreifende Abstechungen sind nachbarschaftlich aufeinander abzustimmen.
- 0.7 Mülltonnen
- Werden Mülltonnen im Freien aufgestellt, so sind diese verdeckt zu gestalten. Die Mülltonnen sind mit Holzpalisaden o.ä. abzusichern. Der Einbau von Schallschirmen ist unzulässig.
- 0.8 Schallschutz
- In die Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräume der Wohngebäude sind Schallschuttmassnahmen zu treffen. Soweit Balkontüren, Rolltore und Fenster mit Schallschutzmassnahmen versehen sind, ist dies ebenfalls als o.ä. bewertete Schallschirm-Massnahmen zu berücksichtigen. Integriertes Lärmschutz wird empfohlen.

- 0.5.2.2 Parzelle Nr. 1 mit 15
- 0.5.2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Hauptgebäude anpassen. Traufhöhe entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Dem Gelände entsprechende können die Garagen auch als freistehende Kellertraum ausgebildet werden (ohne Terrassen). Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschob eingebaut werden.
- Bei Gebäuden mit nur sichtbareren Ergeschoß, werden außerdem im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäude auch Kelleranlagen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen. Die Kelleranlagen sind mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig. Die Kelleranlagen sind bis zur 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 Dachfläche zur Gewinnung eines Überdachten Freisitzes ist zulässig.
- 0.5.1.2 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf maximal der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt mind. 5,00 m.

B.E.B.A.U.N.G.S.P.L.A.N. WEESCHIED - SAUMERWEG

- 0.1 Bauweise
- 0.1.1 offen
- 0.2 Mindestgröße der Grundstücke
- entfällt
- 0.3 Firstrichtung
- Die einwandfreie Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1. Ausnahmen sind nach Prüfung des Einzelfalles zulässig. Wird eine Ausnahme von der Firstrichtung zugelassen, so muß die Firstrichtung immer parallel zur Längsseite des Gebäudes und parallel zu den Höhenlinien verlaufen, wobei das Verhältnis von Länge zu Breite mind. 1,3 : 1 beibehalten muß. Für untergeordnete Gebäudeteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden.
- Textliche Festsetzungen nach Art. 107 BayBO (äußere Gestaltung der baulichen Anlage)
- 0.4 Gebäude
- 0.4.1 Parzelle Nr. 1 mit 15
- 0.4.1.1 Gebäude sind so zu planen, daß unzulässige Abgrabungen oder Anhöchungen des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden (Hangbauweise, versetzte Geschosse).
- 0.4.1.2 Bei allen Erdarbeiten (auch bei Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern) ist die ÖMG-Bezirksstelle Wegscheid zu verständigen, um erforderliche Sicherheitsvorkehrungen für die Kabeltrassen gemeinsam zu treffen.
- 0.4.1.3 Dachform: Satteldach mit gleicher Dachneigung von 25° bis 32° für beide Dachflächen. Das Abschleppen des Hauptdaches ist unzulässig.
- 0.4.1.4 Dachdeckung mit naturroten Dachprämen
- 0.4.1.5 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mind. 30° zu planen. Die Dachneigung der Zweriggiebel ist abzustimmen. Der Abstand der Zweriggiebel zur Dachneigung ist abzustimmen. Der Abstand der Zweriggiebel zur Dachneigung ist abzustimmen. Der Abstand der Zweriggiebel zur Dachneigung ist abzustimmen.
- 0.4.2.1 Systemskizze:



0.4.2.2 Parzelle Nr. 16

- 0.4.2.2.1 Maximaler Wandhöhe außen, tal- und bergwärts von OK Gelände bis 1,00 m. Im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig, sofern sie sich in die Gestaltung der Dachlandschaft einfügen.
- 0.4.2.2.3 Kniestock talseits zulässig, maximal 1,00 m von OK Rohfußboden bis OK Fußplatte.
- 0.4.2.2.4 Dachüberstände: max. 1,00 m, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.5 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.6 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.7 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.8 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.9 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.10 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.11 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.
- 0.4.2.2.12 Dachneigung: max. 30°, im Bereich von Balkonen sind größere Überstände möglich.

- 0.5 Garagen und Nebengebäude
- 0.5.1 Parzelle Nr. 1 mit 15
- 0.5.1.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung, Eindeckung und Hauptgebäude anpassen. Traufhöhe entsprechend den gesetzlichen Regelungen. Dem Gelände entsprechende können die Garagen auch als freistehende Kellertraum ausgebildet werden (ohne Terrassen). Bei Hanghäusern können Garagen auch im Untergeschob eingebaut werden.
- Bei Gebäuden mit nur sichtbareren Ergeschoß, werden außerdem im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäude auch Kelleranlagen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen. Die Kelleranlagen sind mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m zulässig. Die Kelleranlagen sind bis zur 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 Dachfläche zur Gewinnung eines Überdachten Freisitzes ist zulässig.
- 0.5.1.2 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf maximal der Breite der Garagen entsprechen. Die Tiefe der Zufahrt mind. 5,00 m.

0.4.2.5 Dachdeckung mit Titanzinkblech

- 0.4.2.5 Dachdeckung mit Titanzinkblech
- 0.4.2.6 Dachgauben sind zulässig, maximal 4 Stück pro Dachfläche als stehende Gaube mit Putzdach als Gegendach zum Hauptdach, Ansichtsfäche max. 1,5 m², Abstand vom Ortsgang und untereinander mindestens 2,0 m.
- Zweriggiebel sind unzulässig.

- 0.4.2.7 Dachdeckung mit Titanzinkblech
- 0.4.2.8 Dachdeckung mit Titanzinkblech
- 0.4.2.9 Dachdeckung mit Titanzinkblech
- 0.4.2.10 Dachdeckung mit Titanzinkblech
- 0.4.2.11 Dachdeckung mit Titanzinkblech
- 0.4.2.12 Dachdeckung mit Titanzinkblech

0.4.2.12 Im Baustrich ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. Die Fertigtüfelloshöhe (FFH) im Erdeschoß ist mit einer Höhenkote festzusetzen, ebenso das Gelände an den vier Gebäudeeckpunkten.

- 0.4.2.12 Im Baustrich ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. Die Fertigtüfelloshöhe (FFH) im Erdeschoß ist mit einer Höhenkote festzusetzen, ebenso das Gelände an den vier Gebäudeeckpunkten.

0.4.2.12 Im Baustrich ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. Die Fertigtüfelloshöhe (FFH) im Erdeschoß ist mit einer Höhenkote festzusetzen, ebenso das Gelände an den vier Gebäudeeckpunkten.

- 0.4.2.12 Im Baustrich ist das bestehende und das geplante Gelände darzustellen. Die Fertigtüfelloshöhe (FFH) im Erdeschoß ist mit einer Höhenkote festzusetzen, ebenso das Gelände an den vier Gebäudeeckpunkten.

