

BEBAUUNGSPLAN FÜR STEN ZELL
PFALSAUER WEG III
M. 1:1000

WEITERE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung: 1.11 Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) Ziffer 1 - 5
1.12 Mischgebiet gem. BauNVO § 6 Abs. (1) (2) (3)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung: gem. BauNVO § 17
laut § 17 Abs. 4, Geschosse als Höchstgrenze festgelegt.

zul. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,7
3	0,3	0,9
4	0,3	1,0
9	0,3	1,0

- 1.3 Bauweise: offen
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: bei Einzelhauserundstücken 500 qm
bei Doppelhauserundstücken 450 qm
- 1.5 Firstrichtung: die einzuhalftene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32-2.34
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen: Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,5 und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoß
bei schwächer geneigten oder ebenen Gelände - Erdgeschoss + ein Obergeschoß bzw. Erdgeschoss + ausgebauter Dachgeschoß. Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße dazustellen ist.

- 1.62 zu 2.32 a) Zulässig Erdgeschoss (Keller- und 1. Obergeschoß darf nicht sichtbar werden)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 6,5 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
- b) Zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoß (Keller- und 1. Obergeschoß darf nicht sichtbar werden), eine abgeschlossene Wohnung ist im ausgebauten Dachgeschoß unzulässig.
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
das Dachgeschoß ausgebaut wird, zulässig bis max. 0,80 m
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 4,5 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

- c) Zulässig Erdgeschoss und Untergeschoß am Hang
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 6,5 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

1.63 Einfriedungen:

- Zaunarten: zulässig sind:
a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder anstrichfarben bestrichen, mit durchlaufenden Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen.
Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Hackenschnittzäunen zu hinterlegen.
b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzschutzmittel, ohne dachenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
- Zaunhöhe: Maximal 1,10 m über Straßenoberkante.
Pfosten: Nur beim Ein- und Ausfahrtstor zulässig, max. 1,00 m hoch, 0,40 m tief, nicht höher als Zaun aus verputzten Mauerwerk mit Ziegelschicht oder Sichtbeton. Pfostenbreite darf bei der Unterbringung von Mülleimern, schließender Tür, Pfostenbreite der Zaunart anzunehmen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

ZEICHENERKLÄRUNG

2. Für die planlichen Festsetzungen:

- 2.1 ——— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes § 9 Abs. 5 BBauG.
- 2.11 ——— Mischgebiet § 6 Abs. (1) (2) (3)

2.2 Verkehrsflächen:

- 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 ——— Straßenbegrenzungslinie
Benennung sonstiger Verkehrsflächen permanenten hell

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

- 2.31 ——— Baugrenze zu 2.32 und 2.34 bei einer Geländeneigung auf Hausfläche von mindestens 1,5 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.

- 2.32 ——— a) zulässig Erdgeschoss und 1. Obergeschoß
b) zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoß

- 2.33 ——— a) zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoß
b) zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoß
Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

- 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 Grundstücksgrenze
- 3.2 191 ——— Grundstücksplannummern
- 3.3 ——— Höhenlinien
- 3.4 ——— Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 3.5 ——— vorhandene Wohngebäude
- 3.6 ——— vorhandene Nebengebäude
- 3.7 ——— abzubrechende Bauteile

3.8 Versorgungseinrichtungen:

- 3.81 ——— Hochspannungsfreileitung

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 11.9.1972 mit Begründung, hat vom 1.2.73 bis 1.3.73 in der Gemeinde Fürstenzell

öffentlich ausliegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 27.3.1973 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 BayVO Abs. 4 aufgestellt.

Fürstenzell, den 27.4.1973
Gemeinde Fürstenzell
(Bürgermeister)

Pfalsauer Weg III - Original -
Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.
Der Genehmigung liegt der Bescheid vom 4.7.1974
5.1 Bb 71 zu Grunde.

Passau, den 8. Juli 1974
Landratsamt Passau
J. Huber
Oberregierungsrat

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung, gemäß § 12 BBauG, das ist am 13.8.1974 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 13.8.74 bis 16.9.74 in Fürstenzell öffentlich ausliegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich an den Gde. Tafeln bekannt gemacht.

Fürstenzell, den 27.9.1974
Gemeinde Fürstenzell
(Bürgermeister)

11. Sep. 1972
ARCHITEKTUR BÜRO
HANS SCHROTH
ARCHITEKT
8399 BAD PILZWEG