BEB.PL. FÜRSTENZELL - PFALSAUERWEG

M 1:1000

ARCH.ING.A. HIENDL
PASSAU KAPUZINERSTR. 45a
TEL. 0851 4224

BEBAUUNGSPLAN AUFGESTELLT:
~~25.JANUAR 1965~~
~~TEKTUR 10.2.66~~
~~TEKTUR 19.10.67 SL~~
~~TEKTUR 8.8.68 SL~~, 11.12.68 SL

144/11

BEBAUUNGSPLAN FÜRSTENZELL-PFALSAUERWEG

Gemeinde Fürstenzell
Landkreis Passau

Weitere Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung:

Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) (3) Ziffer 1 - 5

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

gem. BauNVO § 17
lt. § 17 Abs. 4 Geschoße als Höchstgrenze festgelegt.

Zul. Zahl der Vollgeschoße	Grundflächen-zahl	Geschoßflächen-zahl
2	0,4	0,7

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 650 qm

1.5 Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.33 und 2.34

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.33 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr, auf Gebäudetiefe = Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß
bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände Erdgeschoß + 1 Obergeschoß bzw. Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß.
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt genau festzustellen.

a) zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28 - 33°
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenen Boden gemessen, max. 6,50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28 - 33°
Kniestock:	zulässig bis max. 1,0 m
Dachgaupen:	zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2,50 m.
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenen Boden max. 4,50 m
Sockelhöhe:	nicht über o.30 m

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	28 - 33°
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenen Boden max. 6,50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

1.62 zu 2.34 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie einheitlich zu gestalten. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Traufhöhe nicht über 2.50 m im Mittel ab Dk. gew. Boden.

Ausnahmsweise ist zulässig:
a) Flachdach: als Kiesprefdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe.

b) Pultdach: nicht über 5 % Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.63 Dacheindeckung: Material: Alle harten Dacheindeckungen, ausgenommen alle Arten von Blechen bei den festgesetzten Satteldächern.

Farben: dunkelbraun, anthrazit

Ortgang: mindestens 15 cm Überstand

Traufe: mindestens 50 cm Überstand

1.64 Kamine: Bei Wohnhäusern, weniger als 100 m vom Wald entfernt, müssen die Kamine mit Funkenfängern ausgerüstet sein.

Die Aufstellung geschlossener Aschenkästen ist zwingend.

1.65 Einfriedungen: Zaunarten: zulässig sind:
a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen.
b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: Max. 1.10 m über Straßenoberkante.

Sockelhöhe: Max. 15 cm über Straßenoberkante.

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1.0 m breit, 0.40 m tief, Höhe wie Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

Zeichenerklärung

2. für die planlichen Festsetzungen:

2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.5 BBauG

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 SP Gemeinbedarfsfläche (Kinderspielplatz)

2.24 Straßenbegrenzungslinie, permanentgrün hell

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

2.31 Baulinie (Anbauzwang) zinnoberrot

2.32 Baugrenze (Überbauverbot) ultramarinblau

2.33 E+1
a) zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mind. 1.5 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.
b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß

2.34 G Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talseits liegt.

2.35 P Private Parkplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

3. für die planlichen Hinweise:

3.1 bestehende Grundstücksgrenzen

3.2 456 Grundstücksplannummern

3.3 vorhandene Wohngebäude

3.4 vorhandene Nebengebäude

3.5 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

Teil II Original d. Bpl.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 8.8.1968 mit Begründung hat vom ..19GA... 27.9.-28.10. in ....Fürstenzell..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich am 16.9.63 ..... bekanntgemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom ..... 19.11.68 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art.107 BayBO aufgestellt.
als Satzung

Fürstenzell, den 27.3.1969

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die Entschließung vom 11.8.1969 Nr. 211-610.16.362 zugrunde.

Landshut, den 11.8.1969

Regierung von Niederbayern
(Dr. Frischmann)
Regierungsdirektor

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, das ist am ..9.9.1969..... rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 8.9.1969.. bis .8.10.1969 im Rathaus Fürstenzell... öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Fürstenzell, den 16.10.1969

Bürgermeister

Gl.