WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung: 1.11 allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) (3) Ziffer 1 - .
1.12 Mischgebiet gem. BauNVO § 6 Abs. (1) (2) (3).

1.2 Maß der baulichen Nutzung: gem. BauNVO § 17, 1 - 4
Geschoße als Höchstgrenze, und zwingend festgesetzt:

zul. Zahl der Vollgeschoße	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
1	0,4	0,4
2	0,4	0,8
3	0,4	1,2

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 qm

1.5 Firstrichtung: die eingeschriebene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32 - 2.34 .

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.32 Je nach Bestimmeinsatz sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
bei Baugrößen mit Gebäudetiefen von 12,50 und mehr auf Gebäudetiefe - Langhauswalmdach mit traufseitigen und Giebelgauben, bei geringeren geneigten oder ebenen Dächern - Pultdach mit Oberlichtbändern.
Erdgeschoß - zurückgesetzten Dachgeschoß.
Die geschlossene Bauweise ist wahlweise durch Anbau oder gemeinsamen Bau, wobei die Giebelschnittlinie fortzusetzen, wobei die Giebellage der Straße im Schnitt durzustellen.

1.62 zu 2.32 a) zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° -
Existenz: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: bis zum gewachsenen Boden gemessen max. 0,60 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden, eine abgeschlossene Wohnung ist im ausgebauten Dachgeschoß unzulässig)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° -
Existenz: unzulässig bis max. 1,5 m
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: bis zum gewachsenen Boden max. 4,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß im Hang.
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° -
Existenzen: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: bis zum gewachsenen Boden max. 1,5 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m

(Im Mischgebiet)
Dachgestaltung:
Als Dachdeckungsarten sowie Firstrenzlichte Blechdach und Pappeindeckung
Ausnahmsweise Ziegeldeckung
und Material: In ortsüblicher und ortsbildverträglicher Form, Ausnahmen können nur bei Anlage einer Zusammenhängenden Planung sollte Ausnahmen unter Berücksichtigung vorgelassen werden.

1.64 zu 2.33 zulässig Erdgeschoß
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° - 45°
Existenz: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: bis zum gewachsenen Boden gemessen max. 1,0 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m

1.65 zu 2.34 zulässig Erdgeschoß
Dachform: Flachdach mit Kiesgrenzdach ohne Dachüberstand mit allseitig waagrechter Traufe
Dachneigung: 5°
Existenzen: unzulässig
Traufhöhe: bis max. 0,4
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
zwingend Traufseitig zu Vollgeschoße
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 38° - 45°
Existenzen: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: nicht über 9,00 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m

1.66 zu 2.35 Garagen und Nebengebäude sind den Hauptgebäuden anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Dachneigungen sind hierbei zu vermeiden.
Traufhöhe nicht über 2,50 m.
Zulässig sind auch:
a) Flachdach als Kiesgrenzdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe.
b) Pultdach nicht über 15 Neigung mit Ausnahme einer Parcellenkerbe, mit dreieckiger waagrechter Traufe (Bauwerk sichtbar hoch liegend). Die Dachrinnenkante darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.67 zu 2.36 Dacheindeckung:
a) Material: Alle harten Dachdeckungsarten mit Ausnahme von Tonziegeln in den festgesetzten Dachfarben für Wohngebäude.
b) Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit
c) Ortung: min. 15 cm Überstand
d) Traufe: min. 15 cm Überstand

1.68 zu 2.37 Dachneigung:
a) zulässig Dachneigung zwischen 38° und 45° auf Quantiefe von einbindenden 1. u. mit Untergeschoßwohnungen (Dach)
b) zulässig Dachneigung zwischen 38° und 45° auf Quantiefe von einbindenden 1. u. mit Untergeschoßwohnungen (Dach)

2.30 a) zulässig Erdgeschoß mit ein Vollgeschoß
b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß

2.33 zulässig Erdgeschoß
2.34 zulässig Erdgeschoß
2.35 zwingend vorgeschriebenes Erdgeschoß - 2 Vollgeschoße
2.36 Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + OG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.

3. für die planlichen Hinweise:
3.1 bestehende Grundstücksgrenze
3.2 254 Grundstücksplannummern
3.3 Höhenlinien
3.4 Teilung der Grundstücke in höhen- oder zeitgerechten baulichen Entwicklung
3.5 vorhandene Nebengebäude
3.6 vorhandene Hauptgebäude
3.7 (T) Transformatorstelle
3.8 Versorgungseinrichtungen:
3.81 Hochspannungsfreileitung

1.69 Einfriedungen:
Zaunarten: zulässig sind:
a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Kohr- oder Eisenstahl, Betonsäulen oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufender Drahtflechte.
Verzulässig alle Arten von Kohrstahlzäunen. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckenstrauchern zu hinterpflanzen.
b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunen Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbanstrich.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Zaunhöhe: Maximal 1,10 m über Straßenoberkante.
Sockelhöhe: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief.
Höher wie Zaun aus verputzten Bauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Fertigbeton. Pfeilerbreite durf bei der Unterbringung von Briefkästern, soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunhöhe in Material und Konstruktion anzupassen. Zulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

ZEICHENERKLÄRUNG

2. für die planlichen Festsetzungen:
2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BBauG.
2.11 Mischgebiet § 6 Abs. (1) (2) (3)
2.2 Verkehrsflächen und Grünflächen
2.21 öffentliche Verkehrsflächen vorh. Straßenbreite 7,50 m, ergänzt. Straßenbreite 7,50 m
2.22 öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz)
2.23 Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
2.24 Straßenbegrenzungslinie
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen permanentrot-hell
2.25 Begrenzung zu 2.32 zwei einer Baulinie zwei einer Baugrenze auf Quantiefe von einbindenden 1. u. mit Untergeschoßwohnungen (Dach)
2.31 a) zulässig Erdgeschoß
b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß
2.33 zulässig Erdgeschoß
2.34 zulässig Erdgeschoß
2.35 zwingend vorgeschriebenes Erdgeschoß - 2 Vollgeschoße
2.36 Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + OG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.
3. für die planlichen Hinweise:
3.1 bestehende Grundstücksgrenze
3.2 254 Grundstücksplannummern
3.3 Höhenlinien
3.4 Teilung der Grundstücke in höhen- oder zeitgerechten baulichen Entwicklung
3.5 vorhandene Nebengebäude
3.6 vorhandene Hauptgebäude
3.7 (T) Transformatorstelle
3.8 Versorgungseinrichtungen:
3.81 Hochspannungsfreileitung

Original f. Gde.

BEBAUUNGSPLAN
SCHÄRDINGER FELD

GEMEINDE FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

N

PLANMASSTAB 1:1000

i.d.F.v. 1.1.70

Der Bebauungsplan-Entwurf vom ..... mit Begründung hat vom ..... bis ..... in ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich ..... bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß von 21.1.1969 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 BayBO Abs. 4 aufgestellt.

21. März 1969

.....
(Bürgermeister)

Ergänzt und berichtigt gemäß RE vom 22.9.1969
Nr. IV 6 - 1302 m.Bej und als Satzung beschlossen am 27.10.69.

Fürstenzell, den 19.1.1970

Diese Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG. genehmigt.
Der Genehmigung liegt die Entschließung vom 11.3.70
Nr. II/1-4322-7/70 zugrunde.

Landshut, den 11.3.70
Regierung von Niederbayern
In Vertretung

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG., das ist am 15.6.1970 rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 16.6.70 bis 17.7.70 in Fürstenzell Rathaus öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich am 15.6.70 bekannt gemacht.

Fürstenzell, den 15.6.70

.....
(Bürgermeister)