



WEITERE FESTSETZUNGEN

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung: gem. BauVO § 17 lt. § 17 Abs. 4, Geschosse als Höchstgrenze festgelegt.
zul. Zahl der Grundflächen- Geschos-
Vollgeschosse zahl flächen-
1 0,4 0,4
2 0,4 0,7
3 0,3 0,9
4 0,3 1,0
5 0,3 1,0

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: bei Einzelhausgrundstücken 500 qm bei Doppelhausgrundstücken 450 qm

1.5 Firsttrichtung: die einzuhaltende Firsttrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32 - 2.37

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 + 1 Obergeschoss bzw. Erdgeschoss + ausgebauter Dachgeschoss.
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

1.62 zu 2.32 a) zulässig Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss 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 (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden, eine abgeschlossene Wohnung ist im ausgebauten Dachgeschoss unzulässig)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: zulässig bis max. 0,80 m
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 zu 2.33 Nur im Mischgebiet zulässig
zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 15 - 25°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 6,5 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

1.64 zu 2.34 a) zulässig Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Walmdach
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 Untergeschoss am Hang

Dachform: Walmdach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 6,5 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

1.65 zu 2.35 a) zulässig Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss 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 (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden, eine abgeschlossene Wohnung ist im ausgebauten Dachgeschoss unzulässig)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 4,5 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

1.66 zu 2.36 zulässig Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 10 - 18°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 9,0 m
Sockelhöhe: max. 0,50 m

1.67 zu 2.37 zulässig Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 10 - 18°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 12,0 m
Sockelhöhe: max. 0,50 m

1.68 zu 2.38 zulässig Erdgeschoss und 8 Vollgeschosse

Dachform: Flachdach als Kiepspestdach ohne Dachüberstand mit allseits wagerechter Trauf
Dachneigung: unzulässig
Dachaufbauten: zulässig bis 20% der bebauten Fläche und nicht über 3 m Höhe. Aufenthaltsräume in Dachaufbauten sind unzulässig.
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 23,5 m
Sockelhöhe: max. 1,00 m

1.69 zu 2.39 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Dachkanten sind hierbei zu vermeiden.
Traufhöhe nicht über 2,50 m.
Zulässig sind auch:
a) Flachdach als Kiepspestdach, ohne Dachüberstand mit allseits wagerechter Trauf.
b) Zuluftdach nicht über 5% Neigung mit Bitumen- oder Pappeindeckung, Zuluftseitiger, wagerechter Trauf (Mauerwerk seitlich nach ziehen). Die Dachinnenwand darf vom Straßensraum aus nicht gesehen werden.
Kellergaragen dürfen mit Oberkante Decke nicht über Geländeoberfläche liegen. Decken müssen als Terrasse ausgeteilt oder begrünt werden.

1.70 zu 2.40 Kellergaragen

1.71 Dachneigung: a) Material: Alle harten Dachneigungsmaterialien, mit Ausnahme von Blechen aller Art zu Ziffer 2.32 - 2.35.
b) Farbe: dunkelbraun, anthrazit oder grau.
c) Ortsgarage: mind. 15 cm Überstand
d) Traufhöhe: mind. 50 cm Überstand für Wohnfläche E + U.
e) und d) E + 3 u. E + 8 nicht zutreffend.

ZEICHENERKLÄRUNG

1.72 Zeichen für Friedungen:

2.1 für die planlichen Festsetzungen:

2.1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes § 9 Abs. 5 BAug.

2.1.2 Mischgebiet § 6 Abs. (1) (2) (3)

2.2 Verkehrsflächen:

2.2.1 Öffentliche Verkehrsfläche: vorh. Breiten schwarze Zahl ggl. Breiten rote Zahl

2.2.2 Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenebene durch nichts behindert werden).

2.2.3 Straßenbegrenzungslinie Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen permanentgrün hell

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

2.3.1 Baugrenze zu 2.32 und 2.34 bei einer Geländeneigung auf Hausdiele von mindestens 1,5 m und Untergeschossbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.

2.3.2 a) zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss
b) zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss
c) zulässig Erdgeschoss und Untergeschoss

2.3.3 Nur im Mischgebiet zulässig
zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss

2.3.4 a) zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss
b) zulässig Erdgeschoss und ein Untergeschoss

2.3.5 a) zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss
b) zulässig Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss

2.3.6 Doppelhäuser sind in Dachform, Dachneigung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

2.3.7 zulässig Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse

2.3.8 zulässig Erdgeschoss und 3 Vollgeschosse

2.3.9 zulässig Erdgeschoss und 8 Vollgeschosse
Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + UG sind Garagen im Untergeschoss zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.
Flächen für Kellergaragen

2.40 Flächen für Kellergaragen

3.1 bestehende Grundstücksgrenze

3.2 Grundstückskaplanummern

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 Versammlungseinrichtungen:

3.8.1 Hochspannungsfreileitung

BEBAUUNGSPLAN
ZELLAU

GEMEINDE FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 21.8.1967 mit Begründung hat vom 19.12.1967 bis 18.11.1967 in der Öffentlichkeit ausgestellt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich am 21.8.1967 bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 21.12.1967 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BAug und Art. 107 BayBO Abs. 4 aufgestellt.

Fürstenzell, den 26.9.1968
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BAug. genehmigt. Der Genehmigung liegt die Entscheidung vom 21.12.1967 zugrunde.
Landeshut, den 7.10.1968
Regierung von Niederbayern
Dr. Frischmann
Regierungspräsident

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BAug. das ist am 29.12.1968 recht verbindlich.
Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 21.12.1967 bis 3.2.1969 in der Öffentlichkeit ausgestellt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich am 30.12.1968 bekannt gemacht.

Fürstenzell, den 5.12.1969
Bürgermeister