

BEDAUERUNGSPLAN 1:000  
 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 Einzelhausgrundstücken 500 qm bei Doppelhausgrundstücken 450 qm
- 1.5 Firstrichtung: die einzuhaltene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32-2.37
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
- 1.61 zu 2.32 und 2.34

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 ebenem 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- oder Untergeschoß darf nicht sichtbar werden) und 1. Obergeschoß  
 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- oder Untergeschoß 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

11. Sep. 1972  
 ARCHITEKTUR BÜRO  
 HANS SCHRÖTHER  
 ARCHITEKT B.D.A.  
 8399 BAD PILZWEG

Einflriedungen:  
 Zaunarten: zulässig sind:  
 a) Maschendrahtzune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graffitifarben gestrichen, mit durchlaufenden Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstrahlrahmen. Maschendrahtzune an Straßen sind mit heimischen Heckenstrüchern zu hinterfangen.  
 b) Holzlattenzune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
 Zaunhöhe: Maximal 1,10 m über Straßenoberkante.  
 Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit, 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun aus vernutzten Mauerwerk mit Zierabdeckung oder Sichtbeton. Pfeilerseite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Farblinbetonsteinen.

ZEICHENERKLÄRUNG

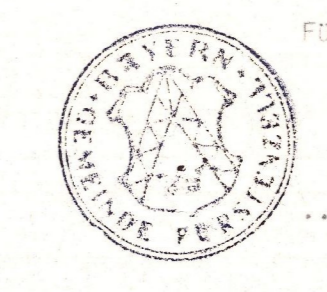
2. Für die planlichen Festsetzungen:
- 2.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Baugebungsplanes § 9 Abs. 5 BBauG.
- 2.11 Mischgebiet § 6 Abs. (1) (2) (3)
- 2.2 Verkehrsflächen:
- 2.21 Öffentliche Verkehrsfläche: vorh. Breite: schwarze Zahl  
 gepl. Breite: rote Zahl
- 2.22 Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.
- 2.23 Straßenbegrenzungslinie  
 Benennung sonstiger Verkehrsflächen permanent/in hell
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung:
- 2.31 Baugrenze zu 2.32 und 2.34 bei einer Geländeneigung auf Haustiefe 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 Grundstücksnummern
- 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 Baugebungsplan-Entwurf vom 11.9.1972 mit Berücksichtigung, hat vom 1.3.73 bis 1.3.73 in der Gemeinde Fürstzell öffentlich ausliegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 27.3.1973 diesen Baugebungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 BayVerf. Abs. 4 aufgestellt.

Fürstzell, den 27.4.1973  
 Gemeinde Fürstzell  
 (Bürgermeister)



Pfalsauer Weg III - Original -  
 Dieser Baugebungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.  
 Der Genehmigung liegt der Beschluß vom 4.7.1974  
5.1 Bb 7.1 zugrunde.

Passau, den 8. Juli 1974  
 Landratsamt Passau  
 I.A. Huber  
 Oberregierungsrat

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

Fürstzell, den 17.9.1974  
 Gemeinde Fürstzell  
 (Bürgermeister)

Fürstzell, den 17.9.1974  
 Gemeinde Fürstzell  
 (Bürgermeister)

