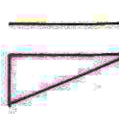


WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung: 1.11 Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) (3) Ziffer 1 - 5.
1.12 Mischgebiet gem. BauNVO § 5 Abs. (1) (2) (3)
1.2 Maß der baulichen Nutzung: gem. BauNVO § 17, Abs. 4
Geschosse als Höchstgrenze, und zwingend festgesetzt.
zul. Zahl der Vollgeschosse Grundflächen- zähl. Geschosse- flächen- zähl.
1 0,4 0,4
2 0,4 0,7
3 0,3 0,9
1.3 Bauweise: offen
1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 500 qm
1.5 Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.32 - 2.34 v. 2.36
1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:
1.61 zu 2.32
Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,5% und mehr auf Gebäudetiefe - Hangsteuweise mit Erdgeschoss und Untergeschoß
bei schwächer geneigten oder ebenen Gelände - Erdgeschoss + 1 Obergeschoss bzw. Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss.
Die genaue Geländeneigung ist vom Plan- fertiger in der Natur durch Gelände- schnitt festzustellen, wobei die Höhen- lage 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 - 35°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts 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, eine abge- schlossene Wohnung ist im ausgebauten Dachgeschoss un- zulässig)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 35°
Kniestock: zulässig bis max. 4,0 m
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 4,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
c) zulässig Erdgeschoss und Untergeschoß am Hang
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 35°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 6,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
1.63 wie 1.62 (im Mischgebiet):
Deckungsmaterial: Alle harten Deckendeckungsarten sowie Kiespressdach, Blockdach und Pappeindeckung. Abgrenzungsgestaltung und Material: Im architektonischer und artenreicher Weise. Höhe von der Gestaltung als Zweckbau ausgewählte Planung sollte der umliegenden Bepflanzung angelehnt werden.
1.64 zu 2.33
zulässig Erdgeschoss
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 35°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden gemessen max. 7,75 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
1.65 zu 2.34
zulässig Erdgeschoss
Dachform: Flachdach mit Kiespressdach ohne Dach- überstand mit allseits waagrechter Traufe
Dachneigung: 0 - 5°
Kniestock: unzulässig
Traufhöhe: wie Ziff. 1.64
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
1.66 zu 2.35
zulässig Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 40 - 45°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: nicht über 6,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
1.67 zu 2.36
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Traufhöhe nicht über 2,50 m.
Zulässig sind auch:
a) Flachdach als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waag- rechter Traufe.
b) Pultdach: nicht über 5% Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hoch ziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Stras- senraum aus nicht gesehen werden.
1.68 Deckendeckung:
a) Material: Alle harten Deckendeckungsarten mit Ausnahme von Blechen bei den fest- gesetzten Satteldächern für Hauptgebäude.
b) Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit
c) Ortsweg: mind. 11 cm Überstand
d) Traufhöhe: mind. 50 cm Überstand

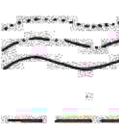
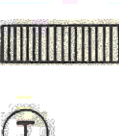
1.69 Einfriedungen:
Zaunarten: zulässig sind:
a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.
Unzulässig alle Arten von Rohrstahl- rahmen. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.
b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehand- lung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbanstrich. Zaunfelder vor Zaunpfosten durch- laufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
Zaunhöhe: Maximal 1,10 m über Straßen- oberkante.
Nur beim Eingangs- und Ein- fahrtstor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief. Höher wie Zaun aus ver- putzten Mauerwerk mit Zie- gelabdeckung oder aus Stein- beton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit er- forderlich überschritten werden. Eingangs- und Ein- fahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruk- tion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertig- betensteinen.
Sockelhöhe: Maximal 1,10 m über Straßen- oberkante.

ZEICHENERKLÄRUNG

2. für die planlichen Festsetzungen:
2.1 --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungs- planes § 9 Abs. 5 BauNVO.
2.11 --- Mischgebiet § 6 Abs. (1) (2) (3)
2.2 Verkehrsmitteln und Grünflächen
2.21  Öffentliche Verkehrsfläche: vorh. Breite: schwarze Zahl
zähl. Breite: rote Zahl
2.22  Öffentliche Grünfläche (Kinderspielfeld)
2.23  Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,30 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.)
2.24  Straßengrenzungsline
Bemerkung: sonstiger Verkehrsflächen
sichtbar hell
2.3 Maß der baulichen Nutzung:

1.63 wie 1.62 (im Mischgebiet):
Deckungsmaterial: Alle harten Deckendeckungsarten sowie Kiespressdach, Blockdach und Pappeindeckung. Abgrenzungsgestaltung und Material: Im architektonischer und artenreicher Weise. Höhe von der Gestaltung als Zweckbau ausgewählte Planung sollte der umliegenden Bepflanzung angelehnt werden.
1.64 zu 2.33
zulässig Erdgeschoss
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 35°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden gemessen max. 7,75 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
1.65 zu 2.34
zulässig Erdgeschoss
Dachform: Flachdach mit Kiespressdach ohne Dach- überstand mit allseits waagrechter Traufe
Dachneigung: 0 - 5°
Kniestock: unzulässig
Traufhöhe: wie Ziff. 1.64
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
1.66 zu 2.35
zulässig Erdgeschoss und 2 Vollgeschosse
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 40 - 45°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: nicht über 6,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
1.67 zu 2.36
Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden. Traufhöhe nicht über 2,50 m.
Zulässig sind auch:
a) Flachdach als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waag- rechter Traufe.
b) Pultdach: nicht über 5% Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hoch ziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Stras- senraum aus nicht gesehen werden.
1.68 Deckendeckung:
a) Material: Alle harten Deckendeckungsarten mit Ausnahme von Blechen bei den fest- gesetzten Satteldächern für Hauptgebäude.
b) Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit
c) Ortsweg: mind. 11 cm Überstand
d) Traufhöhe: mind. 50 cm Überstand

2.31  Baugrenze
zu 2.32 bei a) oder b) zulässig
zu 2.33 auf Hausfläche von mindestens 1,5 m muß Erdgeschossbauweise (Haus- haus 2 + 0) angewendet werden.
2.32  E-1
a) zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss
b) zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
c) zulässig Erdgeschoss und Untergeschoß
2.33  E-2
zulässig Erdgeschoss
2.34  E-3
zulässig Erdgeschoss
2.35  E-4
zwingend vorgeschrieben: Erdgeschoss + 2 Vollgeschosse
2.36  E-5
Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit 2 + 0 sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.

3. für die planlichen Hinweise:
3.1  beständige Grundstücksgrenze
3.2 254 Grundstückskennnummern
3.3  Eisenbahn
3.4  Teilung der Grundstücke in Zonen einer geordneten baulichen Entwicklung
3.5  vorzuziehene Hauptgebäude
3.6  vorzuziehene Nebengebäude
3.7  Parkplätze
3.8 Versorgungseinrichtungen:
3.9  Hochspannungsleitung

BEBAUUNGSPLAN
SCHÄRDINGER FELD

GEMEINDE FÜRSTENZELL
LANDKREIS PASSAU

PLANMASSSTAB 1:1000



Der Bebauungsplan-Entwurf vom 15.2.1966 mit Begründung hat vom 15.2.1968 bis 17.2.1968 in Fürstenzell-Rathaus öffentlich ausge- legen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüb- lich am 30.7.1968 bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 13.11.1968 diesen Bebauungs- plan gemäß § 10 BauNVO und Art. 107 BayBO Abs. 4 auf- gestellt.

Fürstenzell, den 21. Mrz 1969

Ergänzt und berichtigt gemäß BE vom 22.9.1969 Nr. IV 6 - 1202 m 369 und als Satzung beschlossen am 27.10.69.
Fürstenzell, den 19.1.1970
Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BauNVO genehmigt. Der Genehmigung liegt die Entscheidung vom 24.5.70 Nr. 119-100 m 161 zugrunde.

Landshut, den 24.5.70
Regierung von Niederbayern

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BauNVO, 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 Ge- nehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit sei- ner Auslegung wurden ortsüblich am 15.6.70 bekannt gemacht.

Fürstenzell, den 15.6.70

