

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung:
- 1.11 Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4, Abs. 1, 2, 3, Ziff. 1-5
- 1.12 Mischgebiet gem. BauNVO § 6, Abs. 1, 2, 3, Ziff. 1-7

1.2 Maß der baulichen Nutzung:

gem. BauNVO § 17
lt. § 17 Abs., 4 - Geschosse als Höchstgrenze festgelegt.

Zul. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
2	0,4	0,8

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 qm

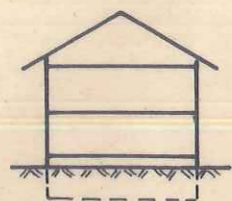
1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.51 Je nach Geländeneigung sind Gebäudetypen wie folgt anzuwenden:

- Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoß und 1. Obergeschoß oder Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.
- Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

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



Firstrichtung: gem. Planzeichen, oder 90° gedreht möglich

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20° - 28°

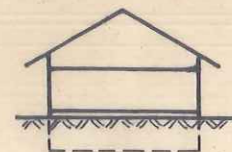
Kniestock: zulässig als konstruktiver Dachfuß bis mx. 40 cm OK. Pfette unzulässig

Dachgauben: ab fertigem Gelände max. 6,50 m

Traufhöhe: nicht über 0,30 m

Sockelhöhe:

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



Firstrichtung: gem. Planzeichen, oder 90° gedreht möglich

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 20° - 28°

Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m OK. Pfette zulässig ab 28° Dachneigung bis höchstens 1,0 qm Vorderfläche

Dachgauben: Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind. 2,50 m

1.53 Einfriedungen:

Zaunarten - zulässig sind:

- a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.
- b) Holzlattenzäune:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel ohne deckenden Farbzusatz.
Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend;
Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: max. 1,10 m über Straßenoberkante bzw. Bürgersteigoberkante

Sockelhöhe: max. 15 cm über Straßenoberkante bzw. Bürgersteigoberkante

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig; max. 1,0 m breit, 0,40 m tief.

Nicht höher als Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Naturstein. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichteck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mind. jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesem Bereich nicht erlaubt.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.2 **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO

2.3 Maß der baulichen Nutzung:

2.31 a) zulässig Erdgeschoß und ein Obergeschoß

b) zulässig Erdgeschoß

c) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

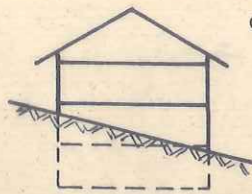
d) zulässig Erdgeschoß und ein Untergeschoß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

3.1 offene Bauweise

3.2 Baugrenze

Traufhöhe: talseits ab fertigem Gelände max. 4,25 m
 Sockelhöhe: nicht über 0,30 m



c) Zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
 Firstrichtung: gem. Planzeichen, oder 90° gedreht möglich
 Dachform: Satteldach
 Dachneigung: 20° - 28°
 Kniestock: zulässig als konstruktiver Dachfuß bis max. 40 cm OK. Pfette unzulässig
 Dachgauben: unzulässig
 Traufhöhe: talseits ab fertigem Gelände max. 6,50 m
 Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

1.52 Garagen und Nebengebäude:

Vor der Garage ist je ein Stellplatz mit mind. 5,0 m Tiefe einzuhalten.
 Garagen und Nebengebäude im Hanggelände sind so anzuordnen, daß sie dem Gelände entsprechend als Tiefgarage mit begehbare Terrasse oder als Hochgarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden können.
 Bei Untergeschoßbauweise sind auch Garagen mit talseitiger Einfahrt im Kellergeschoß zulässig.
 Sofern die Geländegegebenheiten es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind, werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäude auch Kellergaragen zugelassen.
 Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Geländequerschnitt darzustellen.
 Die Änderung des Garagen-Standortes wird zugelassen, wenn:
 a) überwiegende nachbarliche oder öffentliche Belange nicht entgegenstehen,
 b) der Bauherr die durch die Verlegung entstehenden Mehrkosten für die Absenkung der Bordsteine und des Bürgersteiges trägt.
 Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.
 Ein Vorschleppen der Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.

Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigem Boden.

Ausnahmsweise ist zulässig:

- a) Flachdach: Als Kiespreßdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechtlicher Traufe,
- b) Pultdach: Nicht über 5 % Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger waagrechtlicher Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen.)

1.53 Dacheindeckung:

Material: Alle harten Dacheindeckungsarten
 Farben: dunkelbraun, anthrazit
 Ortgang: mind. 15 cm Überstand
 Traufe: mind. 50 cm Überstand

4. Verkehrsflächen:

- 4.1 Straßenverkehrsflächen) Mit Angabe der Ausbaubreite
- 4.2 Gehsteige und öffentl. Wege)
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 4.4 Sichtdreiecke: innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über der Straßenoberkante durch nichts (Zäune-Hecken-Sträucher) behindert werden.

5. Flächen für Versorgungsleitungen:

- 5.1 Umformerstation

6. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen und sonst. Anlagen:

- 6.1 Hochspannungsleitung mit Nennspannung
- 6.2 Sicherheitsabstand. In diesem Bereich dürfen auch keine hochwachsenden Bäume gepflanzt werden.

7. Grünflächen:

- 7.1 Öffentl. Grünfläche (auch als Sichtdreiecke)
- 7.2 Kinderspielplatz
- 7.3 Sportanlage, Sportplatz




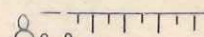
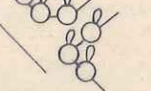
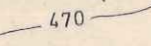


8. Sonstige Festsetzungen:

- 8.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.
- 8.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 8.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 8.5 Wald-Schutzabstand

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme:

- 9.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 9.2 Abwasserkanal (Mischsystem)
- 9.3 Überflurhydrant

10.	<u>Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten:</u>	
10.1		Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
10.2		Wohngebäude
10.3		Wirtschafts- und gewerbliche Nebengebäude
10.4		Böschung
10.5		abgemarkter Weg
10.6		Höhenlinien
10.7		Flurstücknummern
10.8		Parzellenummern

Planunterlagen:

Amtl. Lageplan des Vermessungsamtes aus dem Jahre 1983. (Zur Maßentnahme nicht geeignet).

Ergänzung des Baubestandes und der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 12.05.1983.

Die Höhenschichtlinien wurden vom genehmigten Bebauungsplan v. 31.01.69, erstellt durch das Arch.-Büro Hannes Glatzel, Passau, übernommen.

Untergrund:

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text yabgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann eine Gewähr nicht übernommen werden.

HINWEIS NACH § 155 A SATZ ;

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes (§§ 11 und 12 des Bundesbaugesetzes) unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist dabei darzulegen."

HINWEIS NACH § 44 c ABS. 3

"Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 j bis 44 des Bundesbaugesetzes und des § 44 c Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen."

ERGÄNZUNG :

ARCHITEKTURBÜRO
HANS WÜRMSEHER
HOCHSTRASSE 20
8399 RUHSTORF/ROTT

10.10.1983

1. AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 10.10.1983 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 30.04.1984 bis 04.06.1984 in der Gemeinderat-öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an Gemeindefahel bekannt gemacht.

Neukirchen v. Wald, den 29. März 1985

Johy
(1. Bürgermeister)

2. SATZUNG


Die Gemeinde Neukirchen v. Wald hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.03.1985 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Neukirchen v. Wald, den 29. März 1985

Johy
(1. Bürgermeister)

3. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan nach Maßgabe aus Bescheid vom Nr. II 1 a gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 GVBL. S. ...) genehmigt.

Passau, den 04. Aug. 1986
Wawelbe
(Landratsamt Passau)


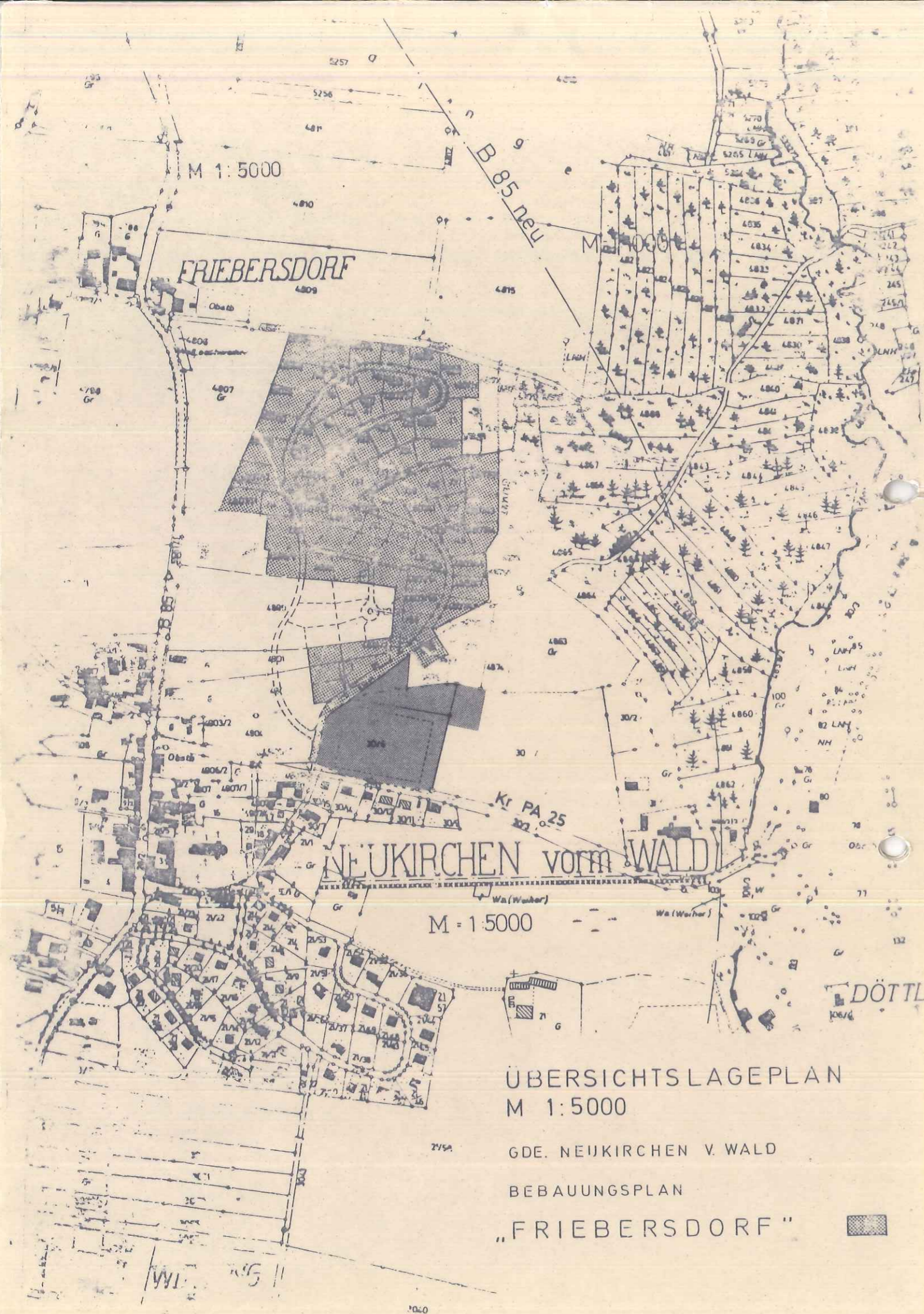
4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 15.10.86 bis 17.12.86 in Neukirchen v.W. gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 15.10.86 ortsüblich durch Anschlag an Gemeindefahel bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neukirchen v. Wald, den 28. April 1992
Gemeinde Neukirchen v. Wald
Wühl
(1. Bürgermeister)
(Kreipl)





ÜBERSICHTSLAGEPLAN
 M 1:5000
 GDE. NEUKIRCHEN V. WALD
 BEBAUUNGSPLAN
 „FRIEBERSDORF“

GEMEINDE

NEUKIRCHEN V. WALD

KREIS PASSAU

BEBAUUNGSPLAN

BAUGEBIET

„FRIEBERSDORF“