

Rechtskräftiger Bebauungsplan (farbig)

BEBAUUNGSPLAN

UNTERIGLBACH - UNTERFELD

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG.-BEZIRK

MARKT 94496 ORTENBURG  
PASSAU  
NIEDERBAYERN

PLANART

ENDAUSFERTIGUNG

1. Aufstellungsbeschluß

Die Marktgemeinde Ortenburg hat in der Sitzung vom 11.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.07.1991 ortsüblich bekanntgemacht.

Ortenburg, den 20. September 1994

*A. Hoernicka*  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB:

Die Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 16.11.1992 bis 10.12.1992 durchgeführt.

Ortenburg, den 20. September 1994

*A. Hoernicka*  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung in der Zeit vom 22.02.1993 bis 25.03.1993 und vom 10.06.94 bis 12.07.94 öffentlich ausgelegt.

Ortenburg, den 20. September 1994

*A. Hoernicka*  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister

4. Beschluß über den Bebauungsplan nach § 10 BauGB

Die Marktgemeinde Ortenburg beschließt den Bebauungsplan am 08.09.1994 in der Fassung vom 30.08.1994 als Satzung.

Ortenburg, den 20. September 1994

*A. Hoernicka*  
R. Hoernicka  
1. Bürgermeister

5. Anzeigeverfahren nach § 11 BauGB

Dem Landratsamt wurde der Bebauungsplan gemäß § 11 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 2 BauGB geltend gemacht.

Passau, den 01.12.94.

*A. Hoernicka*  
.....

6. Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach § 12 BauGB

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 11 BauGB am 01.12.94 ortsüblich durchgeführt.

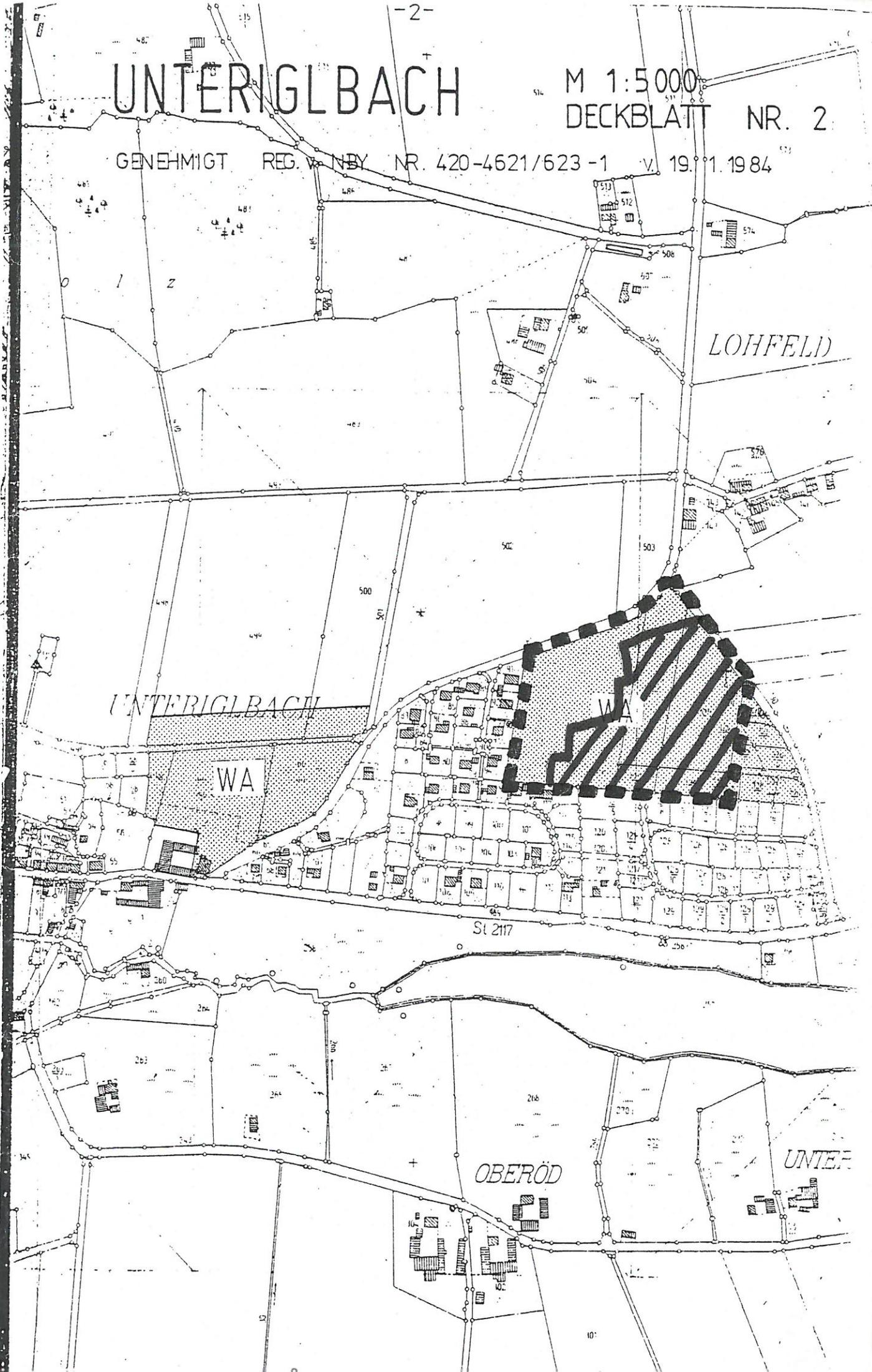
Ortenburg, den 01.12.94

*A. Hoernicka*  
1. Bürgermeister

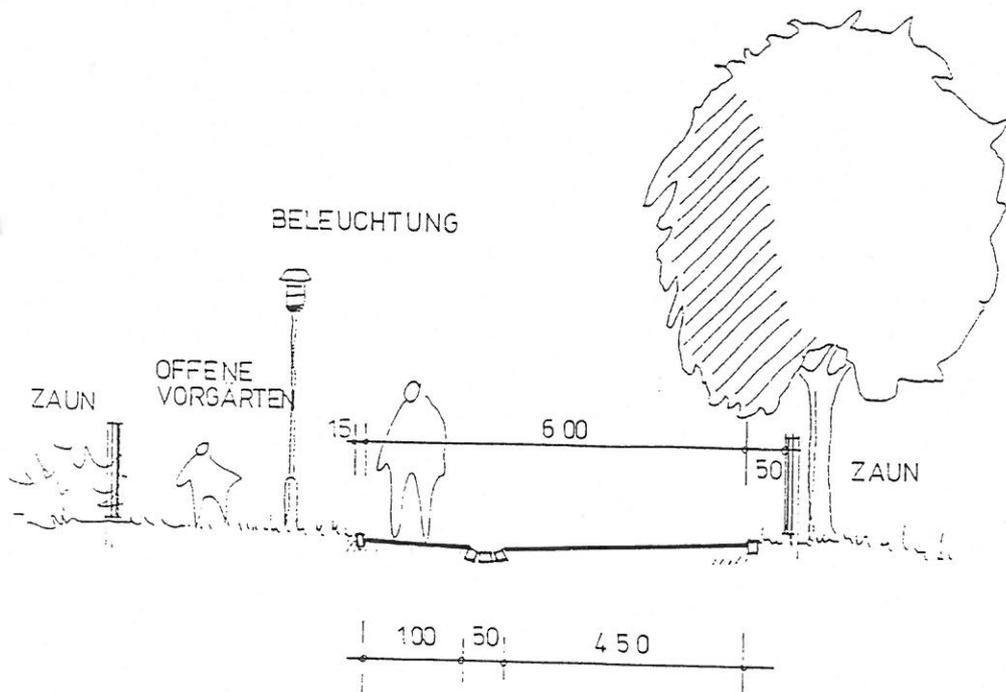
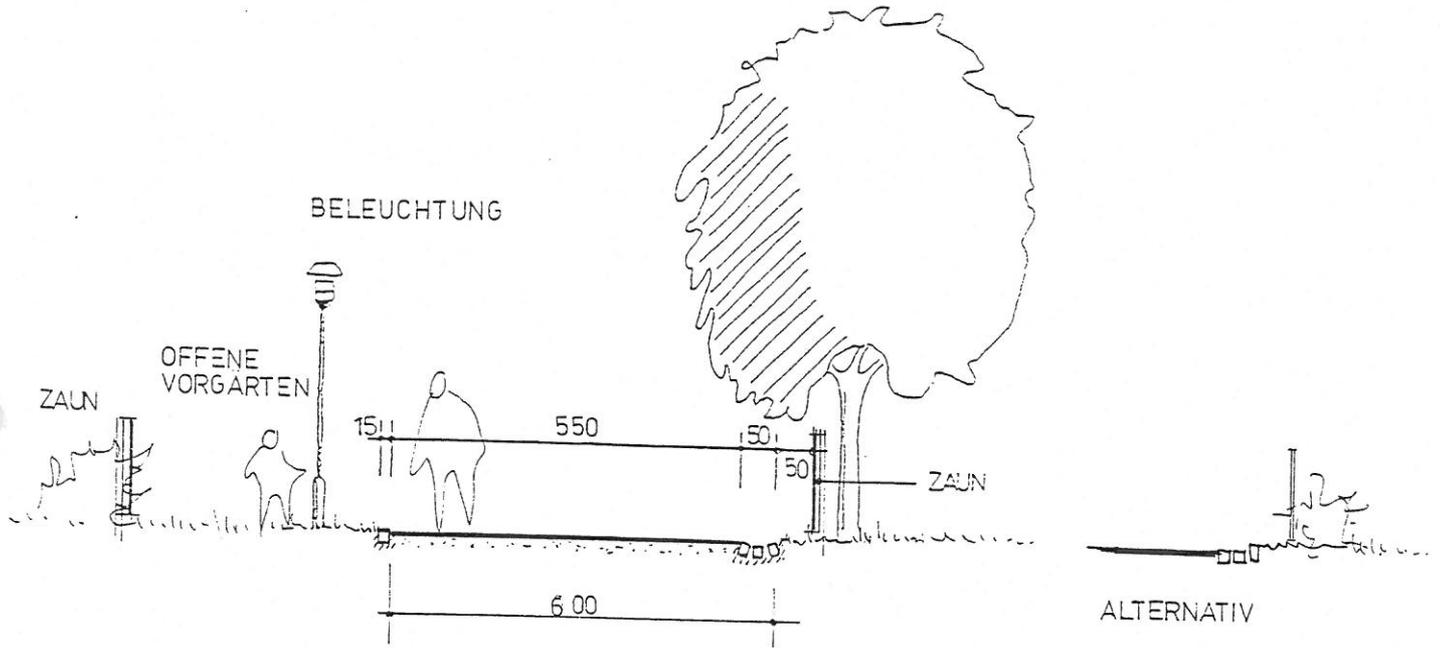
-2-  
**UNTERIGLBACH**

M 1:5000  
DECKBLATT NR. 2

GENEHMIGT REG. V. NBY NR. 420-4621/623 -1 v. 19. 1. 1984



SCHEMASCHNITTE : STRASSENRAUM ANLIEGERSTR.



PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Ortenburg

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (GVBl. S. 903) Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 01.07.1984 in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.09.1977 diesen Bebauungsplan als Satzung.

S A T Z U N G

§ 1

Der Bebauungsplan "Unteriglbach-Unterfeld" in der Fassung vom **30.08.94** ist beschlossen.

§ 2

Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen ist gemäß § 12 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bearbeitungsvermerk:

Die Ausfertigung erfolgte auf Beschluß des Gemeinderates des Marktes Ortenburg vom **08.09.94** .....

durch

Architekturbüro  
Ameres + Diewald  
Am Reutacker 4  
94474 Vilshofen  
Tel. 08549/ 770  
Fax. 08549/8714

Alkofen, den **30. Aug. 1994**

PLANART: **ENDAUSFERTIGUNG**

Änderungsvermerke:

geändert am | Anlaß

21.02.1994	Abstimmung der Bebauungsplan-Festsetzungen und des Planinhalts auf die Baurechtsnovelle zur BayBO vom Juni 1994
------------	---

ERGÄNZT §3(2) BAUGB



BEBAUUNGSPLAN: MARKT ORTENBURG "UNTERIGLBACH-UNTERFELD"

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung

0.1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

Das Bauland wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Unteriglbach-Unterefeld" d. Marktes Ortenburg als Allgemeines Wohngebiet WA ( § 4 Abs. 1 - 3 BauNVO ) festgesetzt.

0.1.1 Im gesamten Baugebiet sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes in offener Bauweise nur freistehende Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten (WE) je Grundstück; für Eigenbedarf ist bei nachträglichem Ausbau 1 zusätzl. WE im DG zulässig.

0.1.2 Zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe können zugelassen werden.

0.1.3 Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

0.2.0 Maß der baulichen Nutzung ( § 16 + 17 BauNVO )

0.2.1 Schema der Nutzungsschablone

Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte

Baugebiet ( WA )	Zahl der Vollgeschoße ( II )
Grundflächenzahl ( GRZ )	Geschoßflächenzahl ( GFZ )
Bauweise ( o )	Dachform ( SD )
△ ED Einzel/Doppelhäuser	2 WE Beschränkung d. Wohneinheiten

0.2.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Allgemeines

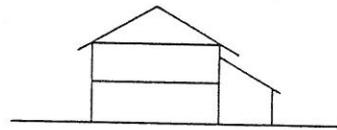
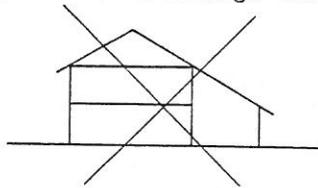
Die Häuser sind individuell zu gestalten. Aus diesem Grunde ist es nicht zulässig, daß im Falle von Typenhausplanungen mehr als 2 nebeneinanderstehende Gebäude gleich geplant werden.

Liegende Dachfenster (Einzelgröße max 1,5 m<sup>2</sup>) sind auf ein Minimum von höchstens 2 Stck. je Hauslänge zu beschränken. Unmittelbar nebeneinander angeordnete Dachgauben und Dachliegefenster sind nicht zulässig.

Negativgauben (Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

Die Gebäude sind so zu gestalten, daß sie in Einklang mit Art. 12 BayBO nicht verunstaltend wirken. Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise und wegen der Anpassung an das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild wird darüberhinaus folgendes festgesetzt:

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über Garagen oder angebaute Nebengebäude nicht zulässig. Seitliche Anbauten sind durch abgesetzte Dachflächen in derselben Dachneigung nur an einer Längsseite bis zu 2/3 der Hauslänge zulässig.



Dachkehlen sind zu vermeiden

Proportion von Hauslänge zur Hausbreite beim freisteh. Einzelhaus wird im Verhältnis von 1,5 : 1,0 empfohlen. Eine Unterschreitung von 1 : 1 ist jedoch nicht zulässig

Fassadengliederung und Material :

Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk auszuführen oder in Holzbauweise oder mit überlugar Holzschalung. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Holzteile sollen möglichst naturbelassen bzw. mit hellen Lasuren behandelt werden. Andere Verkleidungsmaterialien als Holz sollten vermieden werden.

Kamine sollen in Firstnähe aus dem Dach stoßen, überbreite Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kamine an der Außenwand und verunstaltende Kaminabdeckungen sind nicht zugelassen.

Bauliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wandeinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage zu erbringen.

Sonnenkollektoren sind der Dachfläche anzupassen und soweit möglich zu integrieren.

Antennen auffällig über Dach angebracht sollen vermieden werden. Gemeinschaftsantennen bzw. Kabelanschluß sind wünschenswert.

Ebenso sind Satellitenschüsseln nur auf den straßenabgewandten Hausseiten zulässig.

0.2.3 Mindestgröße der Baugrundstücke  
bei Einzelhausgrundstücken 500m<sup>2</sup>  
bei Doppelhausgrundstücken 350m<sup>2</sup>

Bei Doppelhäusern ist eine Grundstücksteilung zulässig, sofern die Mindest-Grundstücksgrößen gegeben sind.

0.2.4 Zahl der Vollgeschoße

0.2.4.1 Zahl der Vollgeschoße: II VG

nachfolgende Gebäudetypen sind bei II Vollgeschoßen anzuwenden als Höchstgrenze

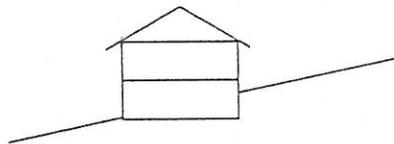
a) bei schwach geneigtem (= Geländeneigung weniger als 1,50 m auf Hausbreite) oder ebenem Gelände  
- Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
(Dachgeschoß darf kein VG sein)

- Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein VG sein)

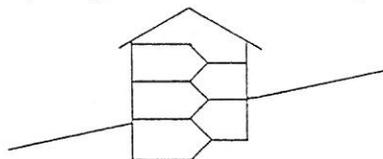
- nur Erdgeschoß  
(Dachgeschoß darf ein VG sein)

b) bei stärker geneigtem Gelände (Gefälle mehr als 1,50 m auf Hausbreite)

- Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang  
(Dachgeschoß darf kein VG sein)



- bei versetzten Wohngeschoßen  
(Untergeschoß und 1 Obergeschoß talseits)  
(Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß bergseits)



Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen und die Höhenlage der Straße, die EG-Geschoßebene und das Urgelände maßstäblich im Schnitt bei der Bauvorlage darzustellen.

0.2.5 Zulässigkeit innerhalb der Vollgeschoße

0.2.5.1 Zulässigkeit bei 2 Vollgeschoßen als Höchstgrenze

a) Gebäudetypen bei schwach geneigtem Hang  
(Hangneigung weniger als 1,50 m auf Hausbreite)

1) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß  
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
(Dachgeschoß darf kein Vollgeschoß sein)

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 25° - 38°, ohne Decke über dem ersten Geschoß ist auch eine Dachneigung von 15° - 25° zulässig.  
Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun

*Art. 2* (5) <sup>1</sup>Vollgeschoße sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. <sup>2</sup>Als Vollgeschoße gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

- Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß mit max. 50 cm bis OK Pfette ab Rohfußboden
- Wandhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,00 m
- Sockelhöhe: max. 0,30 m
- Dachüberstände: max. 0,70 m an Traufe + Ortgang
- Dachgauben: als stehende Giebelgauben nur zulässig bei Dachneigung ab 30°  
vordere Ansichtsfläche max. 2,00 m<sup>2</sup>  
Abstand vom Ortgang und untereinander mind. 2,50 m  
Abstand unter First mind. 1,00 m  
Anordnung je Dachseite max. 2 Stck.
- Zwerggiebel: sind nur zugelassen zur Betonung des Hauseinganges oder Treppenhauses; mit max. einer Breite von ca. 1/5 der Hauslänge nur einmal einseitig je Hauslänge,
- wenn der Zwerggiebel etwa mittig im Gebäude angeordnet ist. Die Dachneigung muß mind. 5° steiler sein, als das Hauptdach; der First muß mind. 50 cm unter OK Hauptdachfirst liegen; der Zwerggiebel darf max. 1,20 m aus der Flucht der Hauptfassade hervortreten und darf damit die Baugrenze überschreiten

## 2) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

(DG kann ein Vollgeschoß sein)

(auch nur EG möglich)

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 30° - 40°
- Dachdeckung: Pfannen ziegelrot bis dunkelbraun
- Kniestock: zulässig bis max. 1,00 m OK Pfette, ab Rohfußboden  
bei Haustypen mit außen holzverkleidetem Dachgeschoß ist auch eine Kniestockhöhe von 1,50 m zulässig, wenn sich diese durch seitliche Anbauten ergeben. Diese sind von der Dachfläche abzusetzen, vgl. 0.2.2
- Dachgauben: wie unter Punkt 1 beschrieben über 30° DN
- Wandhöhe: ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,30 m.
- Sockelhöhe: max. 0,30 m
- Zwerggiebel: unzulässig, außer wie unter Pkt. 1 beschrieben

## 3) Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

DG darf kein Vollgeschoß sein, außer bei versetzten Wohngeschoßen, vgl. Typskizze zu 0.2.4.1 b

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 30 ° - 40 °

ht. 2 (5) <sup>1</sup>Vollgeschoße sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. <sup>2</sup>Als Vollgeschoße gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Dachdeckung: ziegelrot bis dunkelbraun  
Kniestock: Nur konstruktiver Dachfuß mit max. 0,50 m bis OK Pfette ab Rohfußboden bis OK Pfette zulässig talseits

Dachgauben: Zulässig bei DN über 30 ° wie Pkt. 1)  
Wandhöhe: talseits max. 6,00 m  
bergseits max. 4,50 m

Sockelhöhe: max. 0,30 m  
Zwerggiebel: unzulässig; außer wie bei Pkt. 1 beschrieben

### 0.3 Garagen, Nebengebäude und offene Pkw-Stellplätze

#### 0.3.1 Zulässigkeiten

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude auch in der Dachform anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, sind sie so zu gestalten, daß eine einheitliche Gestaltung zustandekommt. Grenzgaragen müssen giebelseitig an der Grundstücksgrenze errichtet werden, Firstrichtung also parallel zur Straße.

Baut der Nachbar ebenso an diese Grenze, hat der Zweitbauende dabei sich in Gestaltung, Dachform und Dachneigung an den Erstbauenden zu halten.

Wandhöhe i.M. nicht über 3,00 m ab natürlicher oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzter Geländeoberfläche. Bei Grenzgaragen mit Satteldach ist die evtl. Grenzüberbauung (Dachüberstand) durch Dienstbarkeit zu sichern.

Im Einzelfall müssen sie dem Art. 7 (4/5) BayBO entsprechen.

Abweichend von Art. 7 Abs. 5 ist bei Grenzgaragen am Hang die Nutzfläche des UG nicht in die Gesamtnutzfläche von 50 m<sup>2</sup> mit einzubeziehen. Analog gilt dies auch für Grenzgaragen am Hang mit darüber angeordnetem Dachraum. Dachform Satteldach, Dachneigung 25° - 38°.

Hohe Sockelausbildung ist zu vermeiden, Abfahrtsrampen zu Garagen in Kellergeschoßen sind nicht zulässig, außer bei Hangbauweise.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Außerhalb der ausgewiesenen Bauflächen sind ebenso keine Garagen und Stellplätze zulässig.

Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten werden dafür abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO nicht auf die Grundflächen und Grundflächenzahl angerechnet.

#### 0.3.2 Stellplatzbedarf

Zur Berechnung des Stellplatzbedarfes wird eine Richtzahl von 2,00 Stellplatz je Wohneinheit festgesetzt.



An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist auch Maschendrahtzaun aber nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Zaunhöhe max. 1,50 m

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen der Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis max. 1,00 m über Straßenoberkante errichtet werden. Eine Heckenhinterpflanzung höher als Zaun ist in diesem Bereich nicht zulässig.

0.5.2 Ausführung:

senkr. Holzlatten oder Hanichelzaun naturbelassen oder mit hellem Lasuranstrich ohne deckenden Farbzusatz od. waagr. Bretterzaun, Zaunpfosten ca. 10 cm niedriger als Zaunoberkante, Zaunfeld vor Pfosten durchlaufend.

Pfeiler aus Mauerwerk, Sichtbeton oder Granitstein sind nur beim Eingang zulässig max. 1,00 m breit und 0,40 m tief, nicht höher als Zaun, mit Ziegel- oder Blechabdeckung.

Unzulässig sind alle Arten von unverputzten Betonfertigteile-Formsteinen. Die Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

0.6 Grünflächen

0.6.1 Öffentliche Grünflächen am Angerbereich

Die Grünflächen sollen allgemein zugänglich als Wiese angelegt werden. Für die Bepflanzung sind heimische und bodenständige Bäume und Gehölze zu verwenden.

Angaben zur Bepflanzung siehe Punkt 0.6.4

0.6.2 Private Grünflächen und Vorgärten

sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Es sind nur heimische Gehölze lt. Pflanzliste zugelassen. Auch wildwachsende Arten sind wünschenswert

Nadelbäume wie Fichte und Tanne sind auf den der Straße abgewandten Grundstücksbereich zu beschränken.

Die privaten Vorgärten an Wohnstraßen und Fußgängerwegen, die nicht eingezäunt werden dürfen, sind einheitlich als Rasenfläche gemischt mit Pflasterflächen und Pflanzungen zu gestalten; als Hausbäume sind möglichst auch Obstbäume zu verwenden.

Als Ortsrandeingrünung soll eine Naturhecke ausgeführt werden, besümt mit einer Obstbaumreihe.

Planzgebot:

Je Hausbreite ist mind. 1 Baum als Hochstamm zu pflanzen. Der Nachweis ist bei der Bauvorlage durch entspr. qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

0.6.3

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:

Roßkastanie:	aesculus hippocastanicum
Rotbuche:	fagus sylvatica
Stieleiche:	quercus robur
Spitzahorn:	acer platanoides
Winterlinde:	tilia cordata
Sommerlinde:	tilia platyphyllos
Zitterpappel:	populus tremula
Ulme:	ulmus carpinifolia
Birke:	betula verucosa
Kiefer:	pinus silvestris
Fichte:	picea excelsa
Lärche:	larix decidua
Obstbäume	

Weiter wird empfohlen, einen Baum je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.

Gehölze:

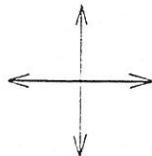
Hasel	coryllus avellana
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	lonicera xylosteum
Kornelkirsche	cornus sanguinea
Vogelbeere	sorbus aucuparia
Feldahorn	acer campestre
Traubenkirsche	prunus padus
Schneeball	viburnum opulum
Pfaffenhütchen	euonymus europaeus



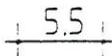
- Zulässig: 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze  
Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang
- GRZ = 0,2                      GFZ = 0,7
- 2.1      Geschoßflächenzahl: 0,6 oder GFZ 0,6 als Höchstmaß
- 2.5      Grundflächenzahl: 0,2 oder GRZ 0,2 als Höchstmaß
- 2.7      Zahl der Vollgeschoße: II als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB., §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1                      ○                      offene Bauweise
- 3.1.4                      △  
                                 ED                      nur Einzelhäuser + Doppelhäuser zulässig
- 3.3                                            Baulinie (rot)
- 3.4                                            Baugrenze (blau)
- 3.6.2                                            Die Firstrichtung kann frei gewählt werden und zwar:  
parallel zur straßenseitigen Baugrenze oder senkrecht dazu; grundsätzlich jedoch ist der First parallel zur längeren Hausseite zu legen

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1                                            Straßenverkehrsfläche  
Die Erschließungsstraßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden (z.B. Materialwechsel; keine Hochborde
- 6.1.1                                            Wohnweg und Wirtschaftswege
- 6.1.2                                            Straßenbreite, Gehwegbreite ( m )
- 6.2                                            Straßenbegrenzungslinie (grün)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Umformerstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

8.1



Abwasserleitung unterirdisch

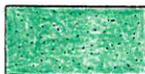


El. Freileitung oberirdisch



Oberflurhydrant

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen / offene Vorgärten die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen / Lage der Einzäunung



Kinderspielplatz

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

13.2.1

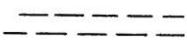


Zu pflanzende standortgerechte Bäume und

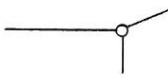
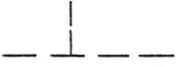


Sträucher

15. Sonstige Planzeichen:

- 15.2  Mindesttiefe 5,00 m
- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen ( § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB ) = Zwingende Festsetzung
-  Stellplätze, grundsätzlich dürfen diese zur Straße hin nicht eingezäunt werden
-  Garagen mit Einfahrt
- Der Standort der sonst. Stellplätze und Garagen ist frei wählbar innerhalb der Baugrenzen
- 15.5  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB )
- 15.13  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ( § 9 Abs. 7 BauGB )
- 15.14  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

III: ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

-  Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 125 Flurstücksnummern
-  Vorgesehene Grundstücksgrenzen
- UNTERFELD Straßenbezeichnung
-  Grundstücksnummerierung (Parzellen-Nr.)
-  bestehende Wohngebäude
-  bestehende Nebengebäude

Planunterlagen: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Vilshofen

Kartenstand: Oktober 1991  
zur genaueren Maßentnahme lt. Angaben des Vermessungsamtes nicht geeignet.

Höhenschichtlinien:

vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom M 1:5000 auf den M 1:1000. Zwischenhöhen-schichtlinien sind zeichnerisch interpoliert.

Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

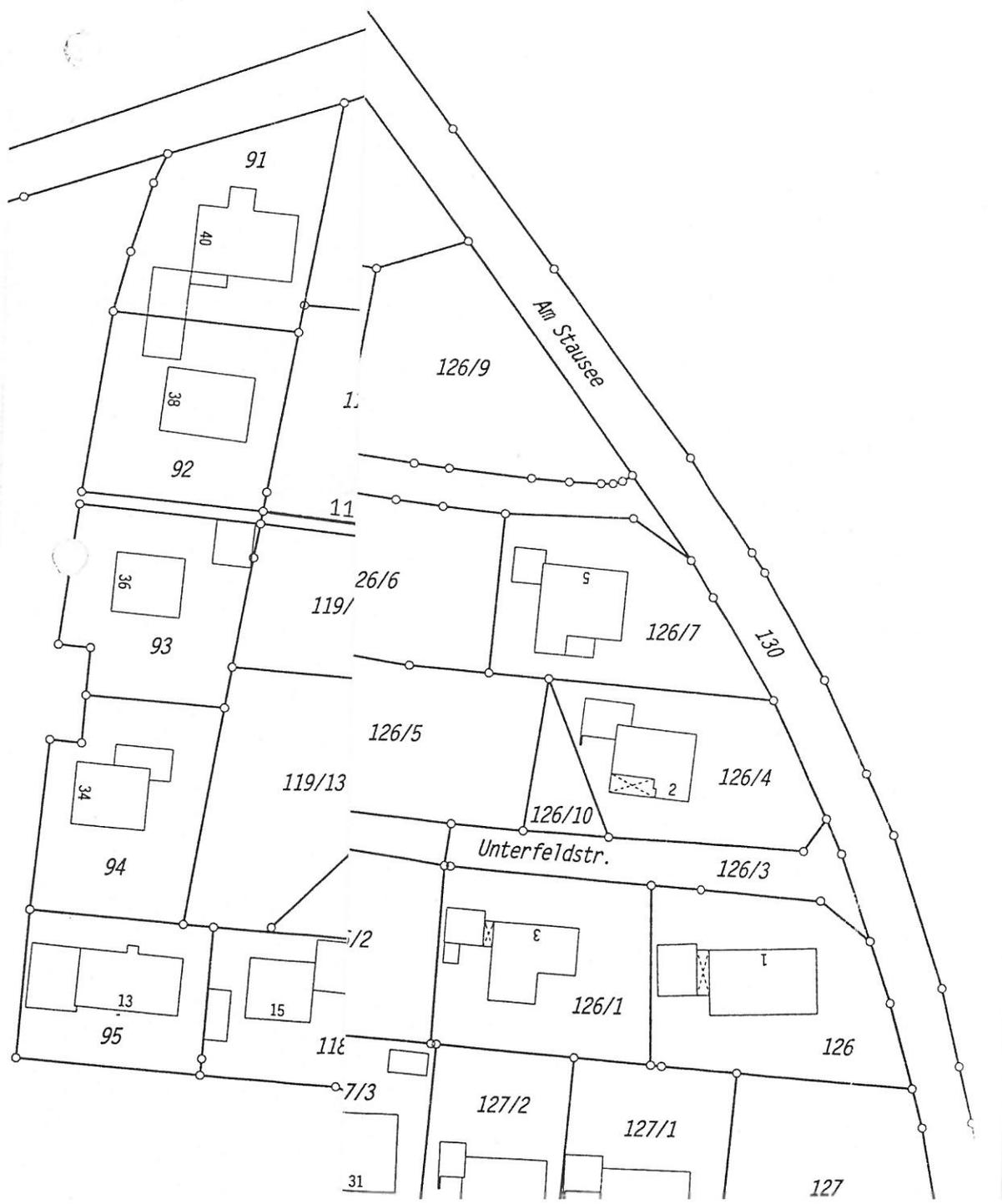
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stützen sich auf:

Die §§ 2, 8, 9, 10 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 ( BGBl. I S. 2253 )

Die Baunutzungsverordnung §§ 4, 12, 14 - 20, 21 a und 23 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.1990 ( BGBl. 1990 Teil I Nr. 3 S. 133 )

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.1974 ( GVBl. S. 513 ), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.04.1977 ( GVBl. S. 115 ).  
Baurechtsnovelle Juni 1994

die Planzeichenverordnung PlanzV 90 vom 18.12.1990 ( BGBl. Teil I Nr. 3 vom 22.01.1991



91

40

38

92

126/9

Am Stausee

1.

11

36

26/6

119/

5

126/7

93

130

34

126/5

119/13

2

126/4

94

126/10

Unterfeldstr.

126/3

13

119/2

126/1

95

15

119/3

126

7/3

127/2

127/1

31

127