

GEMÄSS DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE SOWIE  
ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG)

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.1 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 ABS. 1-4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 17 ABS. 4 BAUNVO

2.1 E zulässig Erdgeschoss

GRZ = 0,4, GFZ = 0,5;

2.2 E + 1 zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze,

GRZ = 0,4, GFZ = 0,5;

2.3 E + U zulässig Erdgeschoss + Untergeschoss,

GRZ = 0,4, GFZ = 0,5;

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

3.1 O offene Bauweise

3.3 Baugrenze

**4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf  
Gemeindezentrum (Verwaltungsgebäude)

**5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE**

5.1 St 2117 Hauptverkehrswege

**6. VERKEHRSPFLÄCHEN**

6.1 Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbau-

6.11 Gehsteige und öffentliche Wege breite

6.2 P öffentliche Parkflächen

6.3 Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

**7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**

7.1 Umformerstation

**8. FÜHRUNG OBERÖRTLICHER VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN**

8.1 20 KV Hochspannungsleitung mit Nennspannung

**9. GRÜNFLÄCHEN**

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.2 Kinderspielplatz

9.3 zu pflanzende Bäume und Sträucher (bedeutende Arten)

**13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

13.1 ST Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

13.3 GA Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

13.5 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

13.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

13.9 geplante Grundstücksgrenzen (Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung)

13.10 Firstrichtung

13.11 Flachdach

Bestehende Flurgrundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Begrenzungslinie der Stellplatzflächen

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Wirtschafts- und Gewerberäume (Nebengebäude)

St 2117 Straßenbezeichnung

140 Flurgrundstücksnummern

350 Höhenlinien

Hinweis auf Flächenausweisungen bei Erweiterung

Trafostation

20 KV-Erdkabel, geplant

Grundstücksnummerierung



BEBAUUNGSPLAN

UNTERIGLBACH

GEMEINDE: WOLFACHAU  
LKR. PASSAU

MASSTAB 1:1000

BLINDHAM 25.9.72  
DER ARCHITEKT:  
JOSEF KIRSCHNER  
ARCHITEKT BAUB  
8359 BLINDHAM  
POST NEUSTIFT/NÖ  
TELEFON 08542/614

**0.1 GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: (mind. 800 qm, max. 1700 qm)**

0.1 zu 13.9 Teilung im Rahmen der baulichen Nutzung

**0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

BEI INSELHÄUSER

0.21 zu 2.1, 2.2, 2.3 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

- a) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
- b) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss

Die genaue Geländeneigung ist vom Planer festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

a) zulässig 2 Vollgeschosse - Erdgeschoss und 1 Obergeschoss (Kellergeschoss darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 17° - 25°  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: ab fertigem Gelände max. 6,50 m  
Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

b) zulässig 2 Vollgeschosse - Erdgeschoss und Untergeschoss am Hang

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 17° - 25°  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: Bergseits ab fertigem Gelände max. 4,25 m  
talseits ab fertigem Gelände max. 6,50 m  
Sockelhöhe: mind. 0,30 m

**GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

0.3 zu 13.3

Garagen und Nebengebäude sind so anzubauen, daß sie dem Gelände entsprechend (wie Pos. 0.21 zu 2.1) als Tiefgarage mit begehbarer Terrasse oder als Hochgarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden können.

Soffern die Geländeeigenschaften es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind, werden außer dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäude auch Kellergaragen zugelassen.

Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Gelände, querchnitt darzustellen.

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.

Der Zweitbauende hat sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung nach den Erstbauenden zu richten.

Ein Vorschleppen der Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.

Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigem Boden

Zulässig sind auch:

a) Flachdach: Als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseitig waagrechter Traufe

b) Pultdach: Nicht über 5 % Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger, waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen). Die Dachrinne Seite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

Material: Alle harten Dacheindeckungsarten

Farben: Dunkelbraun, Anthrazit

**0.5 EINFRIEDUNGEN**

Zaunarten: Zulässig sind:

a) Maschendrahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht, unzulässig alle Arten von Rohratahrahmen.

Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

b) Holzzattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimpregnierungsmitte, ohne deckenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: Maximal 1,00 m über Straßen- bzw. Bürgersteigkante.

Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1,00 m breit, 0,40 m tief. Nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton.

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 Fertigsteinen.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen grenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtete). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20 m Frontlänge in beiden Richtungen.

Eine Heckeneinfassung nach 0.5 (Einfriedungen) ist in diesen Bereichen nicht erlaubt.

Bebauungsplan Unterglbach - Gemeinde Wolfachau Am Stausee

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 25.9.72, wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 23.10.72 bis 20.11.72 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden am 19.10.72..... ortsüblich durch Presse.....

Unterglbach, den 16.10.72  
Bürgermeister

Die Gemeinde Wolfachau... hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.12.72 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 BayBo als Satzung beschlossen.

Unterglbach, den 15.1.73  
Bürgermeister

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 16.1.1973 Nr. 51.06.223.6.61.2 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 - GVBL S. 370) genehmigt.

Unterglbach, den 16.1.1973  
Bürgermeister

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 19.10.72 in Verordnung gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurden am 19.10.72..... ortsüblich durch Auslegung..... bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit dem Tag der Bekanntmachung gemäß § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Unterglbach, den 22.10.73  
Bürgermeister

Unterglbach, den 1.11.73  
Bürgermeister