



WETERE FESTSETZUNGEN

- 1.1. Art der baulichen Nutzung:
Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) (3) Ziffer 1-5
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung:
gem. BauNVO § 17 lt. § 17 Abs. 4 Geschöße als Höchstgrenze festgelegt.
Zul. Zahl der Grundflächenzahl Geschößflächenzahl Vollgeschöße 2 0,4 0,7
- 1.3. Bauweise: offen
- 1.4. Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 qm
- 1.5. Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.33 und 2.34
- 1.6. Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 und 2.33 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:
bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr, auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß, bei schwächer geneigtem od. ebenem Gelände - Erdgeschoß + 1 Obergeschoß bzw. Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß.
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.)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden gemessen, max. 6,00 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.)
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: zulässig bis max. 1,00 m
Dachgauben: zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind. 2,50 m.

Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 4,50 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß an Hang
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 28 - 33°
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: talwärts ab gewachsenen Boden max. 6,00 m
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

1.62 und 2.34 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung u. Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie bereits beim Erbauenden so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Der Zweitbauende hat sich nach dem Erstbauenden zu richten.

Ausnahme ist zulässig:
a) Flachdach: als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe.
b) Pultdach: nicht über 5 % Neigung mit Blechdach und Pappeneindeckung mit dreiseitiger, waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen). Die Dachrinnenseite darf von Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.621 Kellergaragen: Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen sind auch Kellergaragen zulässig, sofern die Gelände-Verhältnisse und die Lage zur Straße dies ermöglichen und keine tiefere Geländeeinschnitte als höchstens 1,50 m stehen. Garagenschöße sind unzulässig.

1.63 Dacheindeckung: Material: Alle harten Dacheindeckungsarten
Farben: Dunkelbraun, ziegelrot, antrazit
Ortgang: mindestens 15 cm Überstand
Traufe: mindestens 50 cm Überstand

1.64 Einfriedungen: Zaunarten: zulässig sind:
a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tamengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen.
b) Holzlattenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunen Holzimprägnierungsmittel, ohne decodierenden Farbzusatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: Maximal 1,10 m über Straßenoberkante.
Sockelhöhe: Maximal 15 cm über Straßenoberkante.
Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrts-tor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief. Höher wie Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- u. Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

ZEICHENERKLÄRUNG

- 2. für die planlichen Festsetzungen:
- 2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbe-reiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. DBauG
- 2.2. Verkehrsflächen und Grünflächen
- 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 Gemeinbedarfsfläche (Kinderspielplatz)
- 2.24 Straßen- u. Grünflächenbegrenzungslinie, permanentgrün hell (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 2.5. Maß der baulichen Nutzung:
- 2.31 Baulinie (Anbauzwang) zinnoberrot
- 2.32 Baugrenze (Überbauverbot) ultramarinblau
- 2.33 a) zulässig Erdgeschoß und ein VollgeschöÙ
bei einer Geländeneigung u. g. auf Hauptiefe von mindestens 1,50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.
b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß

- 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 Grundstücksgrenzen
- 3.2 Grundstückesplannummer
- 3.3 vorhandene Wohngebäude
- 3.4 vorhandene Nebengebäude
- 3.5 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- 3.6 Abwasserkanal
- 3.7 Höhenlinien
- 3.8 Hochspannungsfreileitung
- 3.9 Wasserleitung

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBAuG genehmigt. Der Genehmigung liegt die ~~Verfügung~~ vom 29. Okt. 1969 Nr. 140-110-25-51 zugrunde.



Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § BBAuG das ist am rechtsverbindlich.
Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom bis in öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Dorfbach, den
Bürgermeister

DORFBACH
LDKR. PASSAU
BEBAUUNGSPLAN
MASSTAB 1:1000
BAUGEBIET
„WEWECKLEITE“

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 5. 12. 1968 in der Fassung vom 11. 3. 1969 mit Begründung hat vom 21. 03. 1969 bis 31. 04. 1969 in der Gemeindekanzlei in Dorfbach öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 24. 04. 1969 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBAuG und Art. 107 Abs. 4 Bay. BO aufgestellt.

Dorfbach, den 25. 4. 1969
Bürgermeister