



# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

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

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 ABS. 1 - 4 BAUNVO

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (EG + OG)  
ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND 1 VOLLGESCHOSS

2.1.1 NUR BEI EINZELHÄUSERN GÜLTIG:  
BEI EINER GELÄNDENEIGUNG AUF HAUSTIEFE VON MINDESTENS 1,50 m MUSS UNTERGESCHOSSBAUWEISE ANGEWENDET WERDEN (EG + UG = SICHTBARES UNTERGESCHOSS)

2.2  BESTEHENDE BEBAUUNG MIT ANGABE ÜBER DIE VORHANDENEN GESCHOSSE

2.2.1 ALS ENDAUSBAUSTUFE GELTEN DIE VORSCHRIFTEN NACH 2.1

2.3 GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

2.4 GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

## 3. BAUWEISE

3.1  OFFENE BAUWEISE

3.3  BAUGRENZE

## 6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICH

6.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

6.4  FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE DIE ZUR STRASSE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN

6.6  STRASSENBREITE, GEPLANT

6.10  GARAGE MIT EINFAHRT

## 9. GRÜNFLÄCHEN

9.10  NEU ANZUPFLANZENDE BZW. ERHALTUNG BESTEHENDER BAUMGRUPPEN (SCHAFFUNG EINER GRÜNZONE)

## 13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

13.1.1 St STELLPLÄTZE

13.1.3 Ga GARAGEN

13.6  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

13.8  GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN (TEILUNG IM RAHMEN DER BAULICHEN NUTZUNG)

13.9 M MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE

13.10  FIRSTRICHTUNG

# ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

 BESTEHENDE FLURGRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN

 BEGRENZUNGSLINIE DER STELLPLATZFLÄCHEN

7.50 MASSANGABE

 BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE

PLANSTRASSE STRASSENBEZEICHNUNG

86/3 FLURGRUNDSTÜCKSNUMMERN

 HÖHENLINIEN

 GRUNDSTÜCKSNUMERIERUNG

 SICHTDREIECKE

 FREISTEHENDE NEBENGEBÄUDE ZUM ABRUCH VORGEGEHEN

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

cà 450 m<sup>2</sup>

## 0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

BEI EINZELHÄUSERN JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE-TYPEN ANZUWENDEN:

- A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBÄUDE-TIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT 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: 20° - 30°  
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG  
DACHGAUPEN: 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: 20° - 30°  
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG  
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG  
TRAUFHÖHE: BERGSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4,25 m

TALSEITS AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 6,50 m  
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m

- C) ZULÄSSIG 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS

DACHFORM: SATTELDACH  
DACHNEIGUNG: 20° - 30°  
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG  
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG  
TRAUFHÖHE: AB FERTIGEM GELÄNDE MAX. 4,25 m  
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m

## 0.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND SO ANZUORDNEN, DASS SIE DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND (WIE POS. 0.21 ZU 2.1) ALS TIEFGARAGE MIT BEGEBBARER TERRASSE ODER ALS HOCHGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN KÖNNEN.

BEI UNTERGESCHOSSBAUWEISE SIND AUCH GARAGEN MIT TALLEITIGER EINFAHRT IM KELLERGESCHOSS ZULÄSSIG.

SÖFERN DIE GELÄNDEGEBENHEITEN ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 m ERFORDER-

LICH SIND, WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENGEBÄUDE AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN.

DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE IM GELÄNDEQUERSCHNITT 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.

EIN VORSCHLEPPEN DER DACHFLÄCHEN ZUR GEWINNUNG EINES ÜBERDÄCHTEN FREISITZES IST ZULÄSSIG.

TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,50 m AB FERTIGEM BODEN.

ZULÄSSIG SIND AUCH:

- A) FLACHDACH: ALS KIESPRESSDACH, OHNE DACHÜBERSTAND MIT ALLSEITS WAAGRECHTER TRAUFE.
- B) PULTDACH: NICHT ÜBER 5% NEIGUNG MIT BLECHDACH ODER PAPPEINDECKUNG, MIT DREISEITIGER, WAAGRECHTER TRAUFE (MAUERWERK SEITLICH HOCHZIEHEN). DIE DACHRINNENSEITE DARF VOM STRASSENRAUM AUS NICHT GESEHEN WERDEN.

## 0.4 DACHEINDECKUNG

- A) MATERIAL: ALLE HARTEN DACHEINDECKUNGSARTEN, AUSGENOMMEN ALLE ARTEN VON BLECHEN BEI HAUPTGEBÄUDEN

- B) FARBEN: DUNKELBRAUN, ANTHRAXIT ZAUNARTEN, ZULÄSSIG SIND:

- A) MASCHENDRAHTZÄUNE MIT PFOSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL, TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT, UNZULÄSSIG ALLE ARTEN VON ROHRSTAHLRAHMEN.

MASCHENDRAHTZÄUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.

- B) HOLZLATTENZÄUNE: OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL, OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ, ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFOSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZAUN-OBERKANTE.

ZAUNHÖHE: MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEIGOBERKANTE.

- 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 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, MINDESTENS JEDOCH 20 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENBEPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN NICHT ERLAUBT.

# BEBAUUNGSPLAN

# FÜRSTENZELL

# GARTENSTRASSE SÜD

GEMEINDE  
LANDKREIS

FÜRSTENZELL  
PASSAU

FÜR DAS GEBIET

NÖRDLICH STAATSSTRASSE 2119  
ÖSTLICH LANDW. NUTZFLÄCHEN  
SÜDLICH BEST. BEBAUUNG  
WESTLICH ORTSKERN FÜRSTENZELL

M: 1/1000

DIE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES STÜTZEN SICH AUF DIE §§ 2, 8, 9, 10 UND 30 BBAUG VOM 23.6.1969 (BGBl I S. 349)

DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG §§ 4, 12, 14 - 20, 21a, 22 UND 23 BAUNVO IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26.11.1968 (BGBl I S. 1237)

DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 21.8.1969 (GVBl S. 263) SOWIE DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.1.1965 (BGBl I S. 21)

## VERFAHRENSVERMERKE:

DER BEBAUUNGSPLAN-ENTWURF VOM 24.8.1972 MIT BEGRÜNDUNG HAT VOM 10.9.1972 BIS 10.10.1972 IN DER GEMEINDEVERWALTUNG FÜRSTENZELL ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH ANSCHLAG AN DER GEMEINDETAFFEL AM 30.8.1973 BEKANNT GEMACHT. DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM 25.10.73 DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBAUG UND ART. 107, ABS. 4 BAYBO ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

FÜRSTENZELL, DEN 31. Okt. 1973 Gemeinde Fürstenzell  
(Bürgermeister)



DER BEBAUUNGSPLAN WIRD GEMÄSS § 11 BBAUG GENEHMIGT. DER GENEHMIGUNG LIEGT DER Beschl. VOM 29.3.1974

NR. 5.1.96305/79611-2 ZUGRUNDE.

PASSAU, DEN 10.4.1974 LANDRATSAMT PASSAU



J. Huber  
Oberregierungsrat

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DEM TAGE DER BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BBAUG, DAS IST AM 30.4.74 RECHTSVERBINDLICH. DER BEBAUUNGSPLAN HAT MIT BEGRÜNDUNG VOM 30.4.74 BIS 17.5.74 IN FÜRSTENZELL - RATHAUS ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH DURCH Anschlag an den Gde. Tafeln AM 30.4.74 BEKANNT GEGEBEN.

FÜRSTENZELL, DEN 20.5.74 Gemeinde Fürstenzell  
(Bürgermeister)



## BEARBEITUNGSVERMERK:

DIE AUSARBEITUNG ERFOLGTE AUF ANTRAG DER GEMEINDE FÜRSTENZELL VOM OKTOBER 1971 UND AUGUST 1973

DURCH H. Huber  
HOCHBAU;  
WOHNBAU U. RAUMPLANUNG  
TIEFBAU;  
STRASSEN- U. KANALBAU, WASSERVERSORGUNG  
839 PASSAU  
MILCHGASSE 12/II - TEL. 2847

PASSAU, DEN 24.8.1972 UND 22.8.1973

VORGANG	DATUM	GEZ.	GEPR.	GES.
BESTANDSAUFNAHME (KEINE AML. MESSGENAUIGKEIT)	OKT. 71	PU.	HA.	HA.
PLANAUSARBEITUNG	FEB. 72	PU.	HA.	HA.
GEÄNDERT	FEB. 73	PU.	HA.	HA.
GEÄNDERT LT. RE. V. 12.6.73 NR. 420 - 1202/5 - 63	22.8.73	WE.	HA.	HA.

**B 45/72**