

PLANUNG 19. AUG 64  
 TEKTUR LEGENDE 10.3.66

ARCHITEKT INGENIEUR ADOLF HIENDL  
 PASSAU KAPUZINERSTR. 45 TEL. 4224

BEBAUUNGSPLAN JÄGERWIRTH

M. 1:1000

Weitere 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 Geschoße als Höchstgrenze festgelegt.  
Zul. Zahl der Vollgeschoße 2 Grundflächenzahl 0,4 Geschoßflächenzahl 0,7
- 1.3 Bauweise: offen
- 1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 700 qm
- 1.5 Firetrichtung: die einzuhaltende Firetrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.33 und 2.34
- 1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 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 oder ebenem Gelände EG + 1 OG bzw. EG + ausgebautes Dachgeschoß  
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt genau festzustellen,

a) zulässig Erdgeschoß und 1 Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28 - 33 Grad  
Kniestock: unzulässig  
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden gemessen max. 6,50 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28 - 33 Grad  
Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m  
Dachgaupen: zulässig nur bei Dachneigung 33 Grad mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2,50 m.  
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden max. 4,50 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28 - 33 Grad  
Kniestock: unzulässig  
Dachgaupen: unzulässig  
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden max. 6,50 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

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

Ausnahmeweise ist zulässig:  
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 hoch ziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

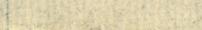
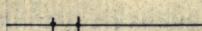
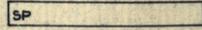
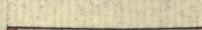
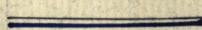
1.63 Dacheindeckung: Material: Alle harten Dacheindeckungsarten  
Farbe: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit  
Ortgang: mindestens 15 cm Überstand  
Traufe: mindestens 50 cm Überstand

1.64 Einfriedungen: Zaunarten: zulässig sind:  
a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstahlrahmen.  
b) Holzlatenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
Zaunhöhe: Max. 1,10 m über Straßenoberkante.  
Sockelhöhe: Max. 15 cm über Straßenoberkante.

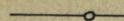
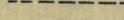
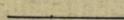
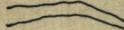
Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief, höher wie Zaun aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden.  
Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.  
Unzulässig sind aller Arten von Fertigbetonsteinen.

Zeichenerklärung

2. für die planlichen Festsetzungen:

- 2.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 5 BBauG
- 2.2  Verkehrsflächen und Grünflächen
- 2.21  Öffentliche Verkehrsflächen: 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  Gemeinbedarfsläche (Kinderspielplatz)
- 2.24  Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinie, permanentgrün hell (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung:
- 2.31  Baulinie (Anbauzwang) zinnoberrot
- 2.32  Baugrenze (Überbauverbot) ultramarinblau
- 2.33  a) zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß bei einer Geländeneigung auf Mauertiefe von mind. 1,5 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.
- 2.34  b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß  
Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.
- 2.35  Private Parkplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

3. für die planlichen Hinweise:

- 3.1  bestehende Grundstückegrenzen
- 3.2  Grundstücksplannummern
- 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

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 19.8.64 mit Begründung hat vom 9.9.64-30.9.64 in öffentlich ausgelegten Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 7.10.64 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und § 107 BaySo aufgestellt.

den. 30.9.64  
Krause  
1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die Entscheidung vom 27.10.65 Nr. IV-6-10001 zugrunde. Verfügung des LRA 670/Bb 56

Passau  
Landshut, den. 27.10.65  
LRA gez. Gerstl  
Regierung von Niederbayern

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG, das ist am 22.11.65 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 22.11.65 bis 22.11.65 im öffentlich ausgelegten Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Rehschala  
den. 23.11.65  
Krause  
1. Bürgermeister