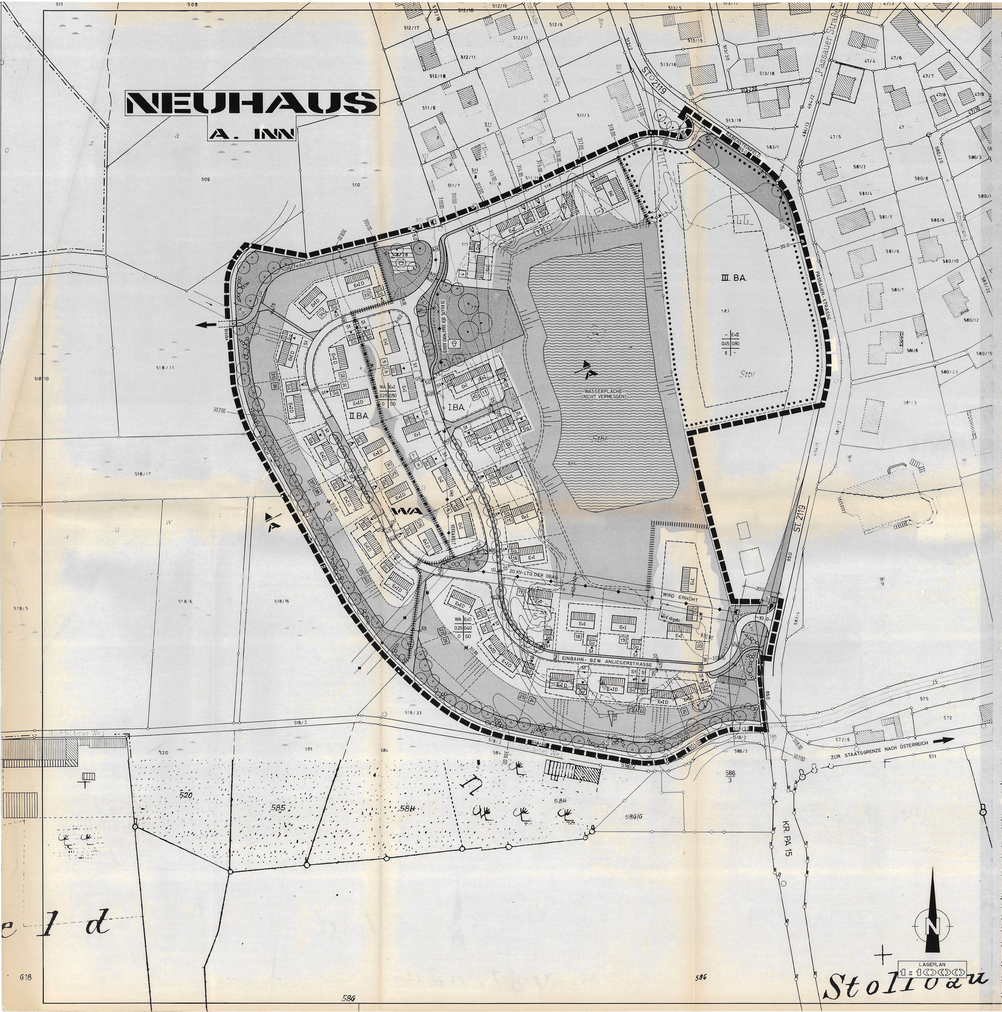


ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
..... MISCHGEBIET .....
Gemäß § 6 BauNVO/§ 7 BauNVO ..... als Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO, sowie als Fläche für den Gemeinbedarf gem. §9 Abs.1 BAUGB festgesetzt (s. Nutzungsch)
Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (siehe Punkt 3.4.0 Stellplätze).

1.2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BAUGB und § 16 und 17 BauNVO).
Sofern sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höchstwerte.

1.2.1 SCHEMA DER NUTZUNGSSCHAUNE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse Z
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise	Dachform

1.2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z

Darstellung im Plan mit Festsetzung der Firstrichtung als:	als Höchstmaß zulässige Nutzung:
ED	2 Vollgeschosse
ED	2 Vollgeschosse
ED	2 Vollgeschosse

1.3.0 FESTSETZUNGEN NACH § 9 BBauG

1.3.1 MINDESTGRÖSSE Bei allen geplanten Einzelhausgrundstücken: ...990.- m² (Parzelle Nr 28)

1.3.2 FIRSTRICHTUNG Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft entspr dem Mittelstrich. Firstrichtung zwingend (§9 (1) 2 BBauG).

1.3.3 BAUWEISE Offen, Einzelhausbebauung im WA
Eine Doppelhausbebauung ist vorgesehen, und im Plan gekennzeichnet (Parzellen Nr 10-11, 12-13, 21-22, 25-26) geschlossen, in der Fläche für den Gemeinbedarf

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

2.3.0 BAUWEISE; BAUGRENZEN (§ 22 und 23 BauNVO)

2.3.1 o g — Offene Bauweise, geschlossene Bauweise

2.3.2 — Baugrenze

2.3.3 — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.3.4 — Baubeschränkungszone (I.BA, II.BA, III.BA)

2.4.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

2.4.1 15-50 — Straßenverkehrsfläche mit Angabe der Ausbaubreite und Gehweg

2.4.2 10-20 / 15-35 — Öffentlicher Fußweg mit Angabe der Ausbaubreite

2.4.3 — Wohnstraßen und Fußwege mit anderer Oberflächenbefestigung (siehe Punkt 3.5.0 Wege und Plätze)

2.4.4 85.0 — Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge
Im Bereich der Sichtflächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig.

2.4.5 — Straßenbegrenzungslinie

2.4.6 — öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung, private Grünfläche mit intensiver Durchgrünung

2.4.7 — Kinderspielplatz

2.5.0 FÜHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNG

2.5.1 — 20 KV-Ltg der OBAG. Bei einer Bepflanzung im Leitungsbereich ist darauf zu achten, daß aus Sicherheitsgründen nur niedrig wachsende Bäume und Sträucher Verwendung finden.

2.6.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN

2.6.1 — Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgedeckt werden dürfen.

2.6.2 — Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung

2.6.3 — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2.6.4 — Grundstücksgrenzen, im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung neu zu vermessen

2.7.0 KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

2.7.1 — sonstige Fuß- und Radfahrverbindungswege

2.7.2 1 — Parzellen-Nummerierung

2.7.3 — Wasserfläche

2.7.4 — Abwasser-Pumpstation

2.7.5 — Trafo

2.7.6 — zu erhaltender Einzelbaumbestand

2.7.7 — Fläche für den Gemeinbedarf

2.8.0 KENNZEICHNEN DER BAYERISCHEN FLURKARTEN

2.8.1 — Flurstücksgrenze mit Grenzstein

2.8.2 — bestehendes Wohngebäude

2.8.3 — bestehendes Nebengebäude, (Abbruch)

2.8.4 — Böschung mit Ober- und Unterkante (bestehend und geplant)

2.8.5 — abgemarkter Weg

2.8.6 — 363.00 / 363.00 — Höhenschichtlinien

2.8.7 111 — Flurstücksnummern

2.8.8 — Freileitungsmast

FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (ART 91 BayBO)

3.1.0 GRUNDSATZFESTSETZUNGEN

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

Das Abschleppen des Hauptdaches (z.B. über angebaute Garagen und Nebengebäude) ist nur an einer Gebäudelangsseite bis zu 3,50 m Breite zulässig.

Empfehlung: Verhältnis von Hauslänge zur Hausbreite mindestens 1,5 : 1,0.

Fassadengliederung und Material: Die Gebäude sind in verputztem Mauerwerk in Holzbauweise oder mit überlappter Holzschalung auszuführen. Für die verputzten Wandflächen sind nur ruhige Strukturen und gebrochene Farbtöne zulässig, die Rohtteile können naturbelassen bleiben bzw. mit heller bis mittelbrauner Lasur nachbehandelt werden. Unzulässig sind alle Arten von Verkleidungen außer Holz.

Dachdeckung: naturrote Dachziegel, durchgefärbt

Dacheinschnitte: sind unzulässig

Kamine: müssen in Firstnähe aus dem Dach stoßen; Überreste Kamine an der Außenwand und wellenförmige Kaminabdeckungen sind unzulässig.

Bewegliche Abfallbehälter: Bewegliche Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter sind auf vor Einsicht geschützten Flächen des Grundstückes oder als Wanneinbaubehälter auszuführen. Der Nachweis ist im Zuge der Bauanträge zu erbringen.

Balkone: Balkone sind in Holzkonstruktion bis Auskragungsweiten von 1,40 m zulässig. Eckeinschnitte sind nicht möglich.

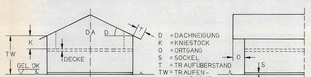
Sonnenkollektoren: Die Kollektoren sind der Dachfläche anzupassen und zu integrieren.

Antennen: Auffällig über dem Dach angebrachte Antennen sollen vermieden werden; Gemeinschaftsantennen für die Baugebiete sind wünschenswert.

Fenster, Türen: Fenster sind als Holzfenster mit Teilungen bzw. Sprossen auszuführen, Türen und Tore ebenfalls aus Holz. Die Verwendung von Metallfenstern und Türen sowie Glasbausteinen ist ausgeschlossen.

3.2.0 GRUNDRISSFORM, BAUHÖHEN

3.2.1 Schema mit Darstellung der Neubrüden



DA= DER FÜR DIE GESCHOSSFLÄCHE ANZURECHNENDE VOLL NUTZBARE DACHRAUM (HÖHE ≥ 2.30 m)

3.2.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan folgende Gebäude:

E+ID

Gebäude mit Erdgeschoß u. Dachgeschoß (DG Vollgesch. möglich)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25° bis 35°
Kniestock: 0.80 m bis max. 1.30 m (bis OK Pfette)
Traufüberstand: max. 1.10 m
Traufen-Wandhöhe: max. 4.75 m ab ufgesch. Gel. (311.80)
Ortgang: max. 1.40 m
Sockelabsatz: max. 0.30 m ab Geländeausgleich. (312.20)

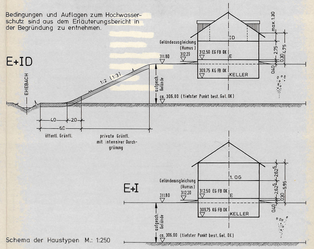
stehende Dachgauben: Zulässig, ab einer Dachneigung von 32° mit einer max. Fensterfläche von 120 m², jedoch höchstens 2 Gauben je Dachfläche.

Verkleidung: Bei Kniestockshöhe ≥ 0.80 m ist das Dachgeschoß mit Holzschalung zu verkleiden.

E+I

Gebäude mit Erdgeschoß u. 1 Obergeschoß (Höchstgrenze)
Dachform: Satteldach (SD)
Dachneigung: 25° bis 35°
Kniestock: nicht zulässig
Traufüberstand: max. 1.10 m
Traufen-Wandhöhe: max. 5.95 m ab ufgesch. Gel. (311.80)
Ortgang: max. 1.40 m
Sockelabsatz: max. 0.30 m ab Geländeausgleich. (312.20)
Verkleidung: Das 1. Obergeschoß ist mit Holzschalung zu verkleiden

Bedingungen und Auflagen zum Hochwasserschutz sind aus dem Erläuterungsbericht in der Begründung zu entnehmen.



Schema der Haustypen M. 1:250

3.3.0 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Hohe Sockelausbildung bei Garagen in Verbindung mit Aufschüttungen sind zu vermeiden, Aufschüttungen zu Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

Traufen-Wandhöhe: Einfahrtsseitig nicht über 2,50 m. Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind als Satteldächer auszubilden.
Die Garagen sind in Bauart, Dachform und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen. Vorschwindungen der Dachflächen mit den Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

3.4.0 STELLPLÄTZE

Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garage entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mindestens 5,00 m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann. Nebeneinander liegende Zufahrten sind nicht einzumünden und gemeinsam zu gestalten. (siehe Punkt 1.1.0 Art der baulichen Nutzung sowie 2.6.1 und 2.6.2 sonstige Festsetzungen).
Die Befestigung der Garagenzufahrten ist alternativ mit

a) Natursteinpflaster
b) Rasengittersteinen
c) betonverbundpflaster
d) wasserspeicherndene Decke (Rasoil)

auszuführen.

Empfehlung: Die Garagenvorplätze sind zumindest bei aneinanderstehenden Doppelgaragen durch Pflanzinseln zu gliedern!
Bei liegenden Garagenzufahrten wird zur besseren gestalterischen Einfügung in den Gartenbereich die Befestigung von nur 2 parallelen Fahrspuren empfohlen. Bei gleichzeitiger Begrünung der Restflächen.

3.5.0 WEGE UND PLÄTZE

Die befahrbaren Wohnstraßen (siehe Punkt 2.4.3 Verkehrsfl.) sind von den Straßenverkehrsflächen durch einen anderen Belag abzugrenzen. Bäume sind in befestigten Flächen mit Baumscheiben oder Hochbeeten zu schützen.

Die Befestigung der Fußwege, sowie der befahrbaren Wege und Plätze ist alternativ mit:

a) Natursteinpflaster
b) Betonverbundpflaster
c) wasserspeicherndener Decke (Rasoil)
d) Einstreu-Mastix

auszuführen.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

4.1.0 EINFRIEDUNGEN

Zaunverlauf unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze zur Öffentlichen Verkehrsfläche.
Sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind nicht zulässig. Die Höhe aller Zaunarten einschl. Fundament ist auf max. 1,00 m beschränkt. Höhere Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken zulässig. Pfeiler für Türen und Tore sind in Holz, verputztem oder weiß gestrichenem Mauerwerk, oder glattem Sichtbeton auszuführen. Einfriedungen sind als Holzstabzaun oder waagrechter Bretterzaun auszuführen. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbanstrich.

Zaunverlauf an seitlichen Grundstücksgrenzen entweder als Holzzaun (wie in Punkt 4.1.0) ohne Sockel oder als Drahtzaun max 0.80 m hoch, jedoch beidseitig hinterpflanzt

Zaun an der öffentlichen Haupterschließungsstraße um 0.50m zurückgesetzt
Die Bepflanzung sollte in den Zaun einbezogen werden und einen natürlichen Wuchs haben.
Keine regelmäßig geschnittenen Hecken.
(siehe Punkt 4.2.3 Sträucher, Pflanzliste)

Empfehlung: Bei einem Gebäudebestand von weniger als 5,00 m zur Öffentlichen Verkehrsfläche sollten Zäune nur seitlich, also zwischen Gebäuden und Grundstücksgrenze vorgesehen werden. Ähnen Gebäude gruppenweise zusammen, sollte ein gemeinsamer Eingangsplatzbereich mit bestimmter Gestaltung und Bepflanzung geschaffen werden.

4.2.0 EINGRÜNUNG, BEPFLANZUNG

4.2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend Punkt Punkt 4.2.2 und 4.2.3 anzulegen und zu unterhalten.

Rechtliche Grundlage für die Festsetzungen in privaten Bereich ist § 30 BBauG in Sinne § 30 BBauG, sowie Art. 4a BayBO. Auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zur freien Landschaft in Bereich der privaten Grünflächen ist besonders zu achten: je Grundstücksfläche sind je 250 m² Grundstücksfläche ein Großbaum nach Ziffer 4.2.2 zu pflanzen mindestens jedoch 3 Großbäume je Grundstück. Die Flächen mit intensiver Durchgrünung (Felde) sind mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. je 75m² Großbaum nach Punkt 4.2.2 je 50m² 1 Strauch nach Punkt 4.2.3 Bestehender Baum- und Strauchbestand ist her zu erhalten.

4.2.2 BÄUME, PFLANZLISTE

Als Alleebaum und Straßenbegleitgehölz besonders geeignet:

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Acer campestre	Feldahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Aesculus carnea	Rotkastanie
Robinia pseudoacacia	Akazie
Carpinus betulus	Weißbuche
Quercus robur	Eiche
Sorbus intermelia	Mehlbeere
• Alnus glutinosa	Erle
• Salix alba	Weide
• Betula verrucosa	Birke
• Fraxinus excelsior	Esche

• Bepflanzung entlang des Ehebach ob I.BA.

Die Alleebäume sollen als Hochstämme, Mindestdöhe 350-400 cm, Mindeststammumfang 18-20 cm gepflanzt werden.

In Ergänzung bzw. alternativ zu den angeführten Baumarten können in privaten Bereich Obstbäume (Hochstämme gepflanzt werden).

4.2.3 STRÄUCHER, PFLANZLISTE

Als Unterpflanzung zu Alleebäumen, sowie Hinterpflanzung seitiger Zäune besonders geeignet.

Rosa nitida	Buschrose-bodendeckend
Rosa rugosa	Buschrose-niedrig
Cotoneaster dameri	Mispel
Hypericum calycinum	Johanneskraut
Corylus avellana	Haselnuß
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehdorn
Symphoricarpos chenaulti	Schneebeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sambucus nigra	Holunder
Cornus sanguinea	Hartriegel
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
• Rhamnus frangula	Faulbaum

• Bepflanzung entlang des Ehebach ob I.BA.

Die Sträucher sollen in den Größen 100 cm - 150 cm, gepflanzt werden.

4.2.4 PFLANZVORSCHLÄGE

Baumpflanzung im Öffentlichen oder privaten Bereich nach Pflanzliste (siehe Punkt 4.2.2 Bäume).

Deckstrauchen als freiwachsende Hecke in Verbindung mit Pflanzgebot (siehe Punkt 4.2.3 Sträucher) zur Durchgrünung und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a (6) und § 9 (8)BBauG vom..... bis ..... im ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ..... bekanntgemacht. ..... ortsüblich durch .....

..... den .....

Bürgermeister

Die Gemeinde ..... hat mit Beschluß des Gemeinderates von ..... den bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

..... den .....

Bürgermeister

Das Landratsamt ..... hat den bebauungsplan mit Verfügung von ..... Nr. ..... gem. § 11 BBauG genehmigt.

..... den .....

i.A.

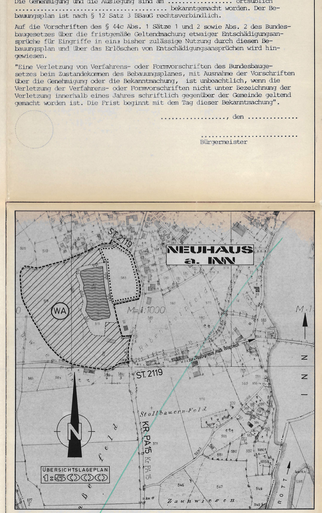
Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung ..... mit ..... gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am ..... ortsüblich ..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44c Abs. 1 BAUGB 1 und 2 sowie Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht unter Beanschlung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag dieser Bekanntmachung".

..... den .....

Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN GENEHMIGUNGSFASSUNG

KAPSREITERFELD

GEMEINDE: NEUHAUS A. INN
LANDKREIS: PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Eingegangen am 21.2.84

GRUNDLANUNG					BEILAGE BEGRÜNDUNG		
MASSTAB	3. AND				erhe	OKT	83 SCHOSKE
	2. AND				gez	OKT	83 SCHMIDR
	1. AND	15.06.84	BEREICH ABW-PUMPST		gepr	OKT	83 SCHOSKE

ING.-BÜRO DIPL.-ING. COPLAN GMBH. P. KESSLER
8100 GEGENFELDEN, SPITALPLATZ 7 TEL.:08231/3075
8358 VILSHOFEN, KAPUZINERSTR 21 TELEFON:08541/6150

EGGENFELDEN, DEN 15.05.1984
DIPL.-ING. R. SCHOSKE