

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4, Abs. 1, 2, 3, Ziff. 1-5

1.2 Maß der baulichen Nutzung:  
gem. BauNVO § 17,  
lt. § 17 Abs. 4 Geschosse der Höchstgrenze festgelegt.

Zul. Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
2	0,4	0,7

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke: 800 qm

1.5 Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich/~~bei Zeichen und 2.33 und 2.34~~

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.62 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 - Erdgeschoß und 1. Obergeschoß bzw. Erdgeschoß und 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:	25 - 33°
Kniestock:	unzulässig
Dachgauben:	unzulässig
Traufhöhe:	<u>talseits ab gewachsenem Boden gemessen max. 6,50 m.</u>
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	25 - 33°
Kniestock:	zulässig bis max. 1,00 m
Dachgauben:	zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1,0 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind. 2,50 m.
Traufhöhe:	<u>talseits ab gewachsenem Boden max. 4,50 m.</u>
Sockelhöhe:	nicht über 0,30 m.

Pfeiler:

Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig; max. 1,00 m breit, 0,40 m tief.  
Höher als 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.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1		Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
2.2		Mischgebiet nach § 6 BauNVO
2.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 5 BBauG
2.4		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
2.41		Wasserschutzgebiet, Schutzzone
2.5		<u>Verkehrsflächen</u>
2.51		Straßenverkehrsflächen } mit Angabe der Ausbaubreite
2.52		
2.53		Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden).
2.54		Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
2.55		Umformerstation
2.56		Kindertagesstätte (Kindergarten)
2.57		Feuerwehr
2.58		Verwaltungsgebäude
2.59		Post
2.6		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
2.61		Baugrenze (Überbauverbot)
2.62		a) zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß bei einer Geländeneigung von mind. 1,50 m auf Haus-tiefe muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E + UG) angewendet werden.

c) zulässig nur Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang:

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 25 - 33°  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: talseits ab gewachsenem Boden  
max. 4,50 m.  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m.

1.62 zu 2.63

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

Ausnahmsweise 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 hochziehen).  
Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

1.63

Dacheindeckung: Material: Alle harten Dacheindeckungsarten  
Farben: dunkelbraun, ziegelrot, anthrazit  
Ortgang: mind. 15 cm Überstand  
Traufe: mind. 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) Holzlattenzäune:  
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägniermittel 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.

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

c) zulässig Erdgeschoß und ein Untergeschoß

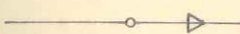
2.63

Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E + UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

3. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen:


3.1 ----- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)


3.2  Abwasserkanal (Mischsystem)

4. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten:


4.1  Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

4.2  Wohngebäude


4.3  Wirtschafts- und gewerbliche Nebengebäude

4.4  Böschung

4.5  Abgemarkter Weg

4.6  Höhenlinien

4.7  $\frac{21}{17}$  Flurstücknummern

4.8  Parzellenummern

### PLANUNTERLAGEN:

Amtl. Lageplan des Vermessungsamtes aus dem Jahre (zur Maßentnahme nicht geeignet).

Ergänzung des Baubestandes und der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 12.05.81.  
Die Höhenschichtlinien wurden vom genehmigten Bebauungsplan v. 31.01.69, erstellt durch das Arch.-Büro Hannes Glatzl, Passau, übernommen.

### UNTERGRUND:

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.

### Nachrichtliche Übernahmen:

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann eine Gewähr nicht übernommen werden.

Hinweis nach § 155 a Satz 1

"Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung des Bebauungsplanes (§§ 11 und 12 des Bundesbaugesetzes) unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist dabei darzulegen."

Hinweis nach § 44 c Abs. 3

"Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Sätze 1 und 2 über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 j bis 44 des Bundesbaugesetzes und des § 44 c Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen."

AUSARBEITUNG:

ARCHITEKTURBÜRO  
HANS WÜRMSER  
HOCHSTRASSE 20  
8399 RUHSTORF/ROTT

RUHSTORF/ROTT DEN 20.5.1981

ARCHITECT HANS WÜRMSER  
8399 RUHSTORF/ROTT  
*Hans Würmscher*

1. AUSLEGUNG

Der Bebauungsplan-Entwurf vom <sup>20.5.1981</sup> wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom <sup>26.1.1982</sup> bis <sup>2.3.1982</sup> in <sup>Gemeindeverw.</sup> öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch <sup>Gemeindetafel</sup> bekannt gemacht.

Neukirchen v. Wald, den <sup>26.7.1984</sup> .....  
*Oelwig*  
.....  
1. Bürgermeister



2. SATZUNG

Die Gemeinde Neukirchen v. Wald hat mit Beschluß des Gemeinderates vom <sup>3.4.1984</sup> den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Neukirchen v. Wald, den <sup>26.7.1984</sup> .....  
*Oelwig*  
.....  
1. Bürgermeister



3. GENEHMIGUNG

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan nach Maßgabe aus Bescheid vom <sup>14.11.84</sup> Nr. II 1 a <sup>S. 038 88</sup> gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 25.11.1969 GVBL. S. ....) genehmigt.

Passau, den <sup>14.11.84</sup> .....  
*W. Müller*  
Landratsamt Passau



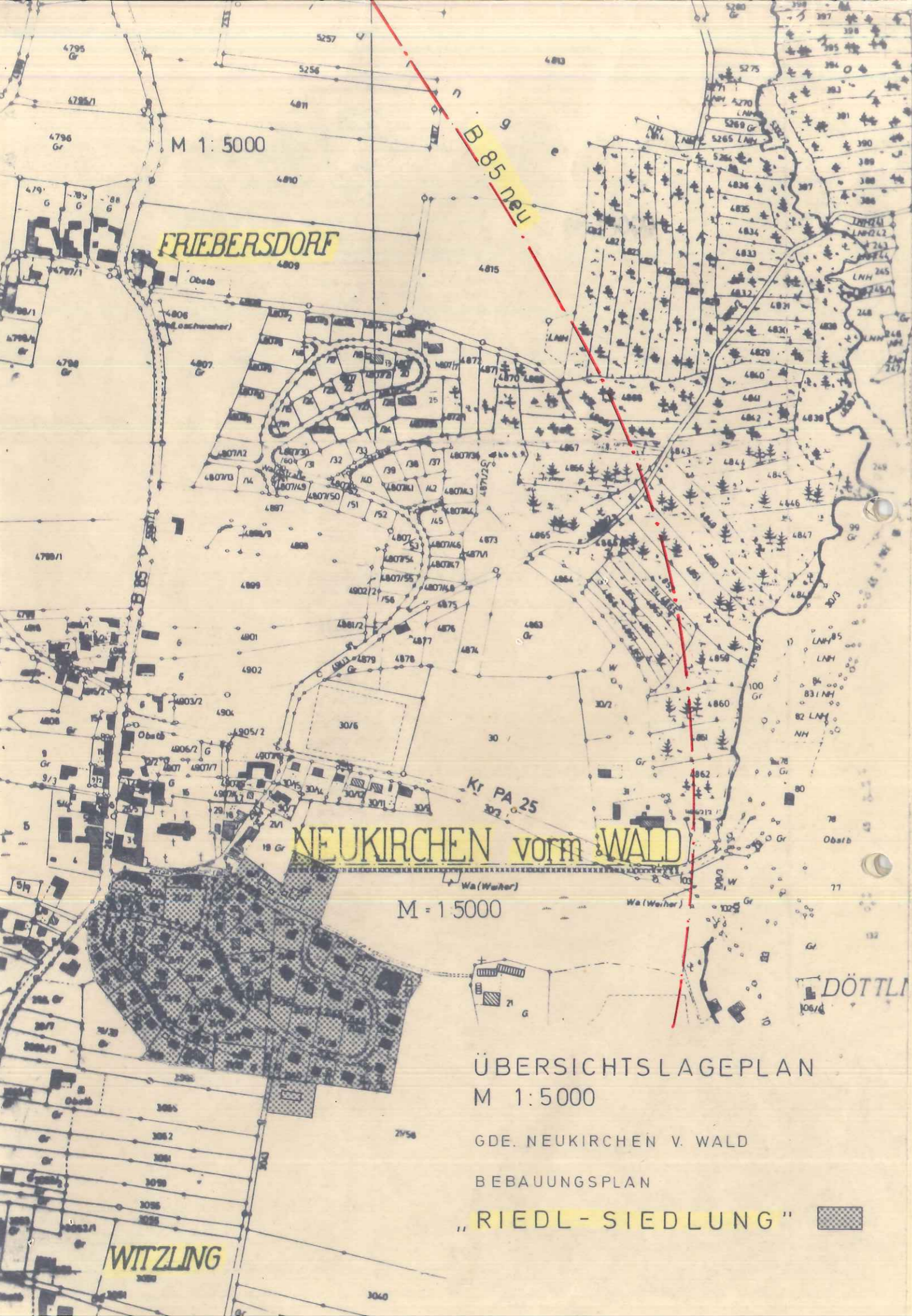
4. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom <sup>10.7.85</sup> bis ..... in Neukirchen v. Wald gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am <sup>15.7.85</sup> ortsüblich durch <sup>Anschlag, Gemeindetafel</sup> bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Neukirchen v. Wald, den <sup>29.3.85</sup> .....  
.....  
1. Bürgermeister

*Angaben Lt. Hr. Buch 20.12.87*



**GEMEINDE**

**NEUKIRCHEN v. W. W.**  
**KREIS PASSAU**

**BEBAUUNGSPLAN**

**BAUGEBIET**

**„RIEDL-SIEDLUNG“**