

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.11 Freistehende Einzelhäuser = offen

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 Einzelhausgrundstücke mind. 550 qm

0.3 Firstrichtung

0.31 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich.

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

0.4 Einfriedungen

0.41 Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Zaunart:

An Straßenseite Holzlatten-, Hanichel- oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung.

Zaunhöhe:

Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante max. 1,0 m, bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,8 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck), gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,0 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesem Bereichen unzulässig.

Ausführung:

Holzlatten- und Hanichelzaun:

Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Zusatz.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Maschendrahtzaun:

Mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl (in kleinen Querschnitten), tannengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Maschendrahtzäune an Straßen sind mit heimischen Heckensträuchern zu hinterpflanzen.

Pfeiler:

Nur beim Eingangs- und Einfahrtstor zulässig., max. 1,0 m breit und 0,4 m tief.

Nicht 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.

0.42 Trafostationen:

Bei den im Plan gekennzeichneten Punkten sind Trafostationen nach den Richtlinien der OBAG zu errichten.
Freistehende Trafostationen sind in Form von max. 2,50 m hohen Flachstationen zugelassen.

0.5 Garagen und Nebengebäude

0.51 Bei Ein- und Zweifamilienhäusern:

Traufhöhe nicht über 2,50 m.

Bei Garagen mit geneigten Dächern Firsthöhe nicht über 3,75 m.

Bei Gebäuden mit nur sichtbarem Erdgeschoß werden außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäuden auch Kellergaragen zugelassen, sofern die Geländeverhältnisse es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1,50 m erforderlich sind.
Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Querschnitt darzustellen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten (gleiche Dachform).

Dachkehlen sind zu vermeiden.

Ein Abschleppen der Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig.

0.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

0.61 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:

A) Bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m bis 2,50 m auf Gebäudetiefe

- Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß -.

B) Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände

- Erdgeschoß und Obergeschoß

oder

C) - Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß -

oder

D) - nur Erdgeschoß -.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.

Ab fertigem Gelände heißt: Dies ist die natürliche, tatsächlich vorhandene oder von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegte Geländeoberfläche.

0.611 Zu den planlichen Festsetzungen 2.1 - zulässig 2 Vollgeschosse
= Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Dachdeckung: Pfannen naturrot
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: Ab fertigem Gelände max. 6,00 m
Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

0.612 Zu den planlichen Festsetzungen 2.1 - zulässig 2 Vollgeschosse
= Erdgeschoß und 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Dachdeckung: Pfannen naturrot
Kniestock: unzulässig
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: Ab fertigem Gelände max. 6,00 m
Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

0.613 Zu den planlichen Festsetzungen 2.2 - zulässig Erdgeschoß und
ausgebautes Dachgeschoß:
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden.)

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Dachdeckung: Pfannen naturrot
Kniestock: zulässig 0,80 m bis OK. Pfette
zulässig bis 1,50 m bis OK. Pfette, wenn
der gesamte Kniestock mit Holz verkleidet
wird.
Dachgauben: Zulässig mit höchstens 1,0 qm Vorderfläche.
Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind.
2,50 m.
Traufhöhe: Ab fertigem Gelände 4,50 m.

0.614 Zu den planlichen Festsetzungen 2.2 - zulässig auch nur Erdge-
schoß:

Dachform: Satteldach
Dachneigung: 25° - 33°
Dachdeckung: Pfannen naturrot
Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß mit max. 0,50 m
bis OK. Pfette.
Dachgauben: zulässig mit höchstens 1,0 qm Vorderfläche.
Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind.
2,50 m.
Traufhöhe: talseits max. 4,50 m ab fertigem Gelände.
Sockelhöhe: mind. 0,30 m.

0.6.1.5 für Bautyp II+D : siehe [DG]

Planunterlagen:

Amtl. Lageplan des Vermessungsamtes Passau aus dem Jahre 1979.

(Zur Maßentnahme nicht geeignet.)

Ergänzung des Baubestandes und der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am 15.05.79.

Die Höhenschichtlinien wurden durch tachymetrische Höhenaufnahmen am 15.05.79 ermittelt und auf die Höhenmarke bei der Pfarrkirchen (334,720) abgestimmt.

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 keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:

Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor.

Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert 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

ARCHITEKTUR BÜRO

HANS WÜRMSEHER

HOCHSTRASSE 20

8399 RUHSTORF (ROTT)

Ruhstorf (Rott), den 25.01.1980

ARCHITEKT HANS WÜRMSEHER
8399 RUHSTORF a. d. ROTT - HOCHSTR. 20