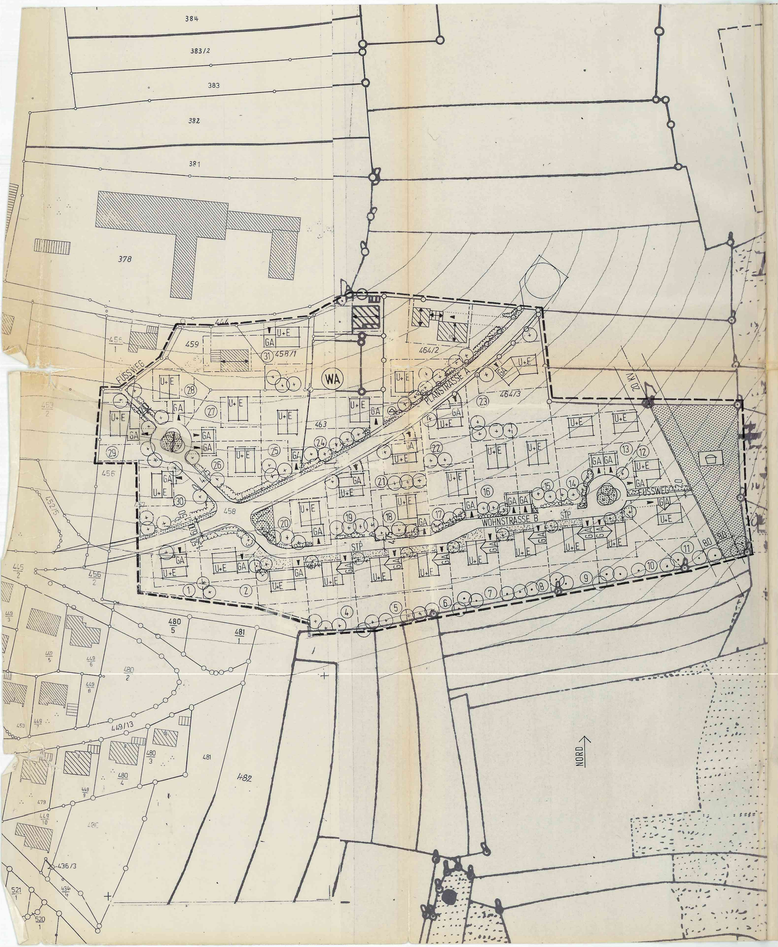

BEBAUUNGSPLAN: WEGSCHEID EBENÄCKER OST

Textliche Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.1.1 offen

0.2 Mindestgröße der Grundstücke

entfällt

0.3 Firstrichtung

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1, für untergeordnete Gebäudeteile kann die Firstrichtung frei gewählt werden. Bei den Parzellen 4 mit 11 ist die Firstrichtung der Garagen wie unter Ziffer 10.2.1 dargestellt einzuhalten.

Textliche Festsetzungen nach Art. 107 BayBO
(Äußere Gestaltung der baulichen Anlage)

0.4 Gebäude

0.4.1 Gebäude sind so zu planen, daß unzulässige Abgrabungen oder Anböschungen des natürlichen Geländes nicht erforderlich werden. (Hangbauweise, versetzte Geschoße)

0.4.2 Dachform
Bei Neubauten Satteldach mit gleicher Dachneigung von 25° bis 32° für beide Dachflächen. Bei Um- und Ausbauten bestehender Gebäude sind Dachneigungen auch in der vorhandenen Form zulässig. Für die Parzellen 9 und 10 wird eine Dachneigung von 30° festgelegt.

0.4.3 Dacheckung mit naturroten Dachziegeln, der Farbton für Verblechung und Rinne ist dem der Dachfläche anzupassen.

0.4.4 Dachaufbauten sind zulässig; maximal 2 Stück pro Dachfläche; maximales Maß 1,0 x 1,3 m; als stehende Gaube mit Satteldach; Abstand vom Ortgang mindestens 2 m

0.4.5 Kniestock bei Neubauten ist unzulässig. Konstruktiver Dachfuß bis maximal 30 cm von OK Fertigfußboden bis OK Fußpfette.

0.4.6 Dachüberstände
Ortgang mindestens 50 cm; Traufe mindestens 60 cm

0.4.7 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig, sofern sie sich in die Gestaltung der Dachlandschaft einfügen.

0.4.8 Sockel
Sockelhöhe maximal 30 cm, der Farbanstrich ist dem der Putzflächen anzupassen.

0.4.9 Materialien (außen)
Außenwände sind zu verputzen, grelle Farbanstriche sind unzulässig, ebenso gewellt plastische Putzstrukturen.
Fassadenverkleidungen jeder Art, außer mit Holz, sind unzulässig.
Glasflächen über 1 m² sind durch Sprossen zu unterteilen.
Baumaterialien an den Außenflächen: Dachziegel, Putz, Holz, Zink, Eisen, Kupfer, Glas, Naturstein.
Balkongeländer sind nur in Holz zulässig.
Glasbausteine sind unzulässig.

0.4.10 Maximale Wandhöhe außen, talseits von OK Gelände bis UK Sparren gemessen: 6,10 m

0.5 Garagen und Nebengebäude

0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Entgegen § 7, Abs. 5 BayBO ist bei Grenzbebauung auch eine größere Firsthöhe als 2,75 m zulässig. Der First hat in der Grundrißmitte des Garagenbaukörpers zu liegen. Die Traufhöhe auf der Einfahrtsseite darf 2,50 m nicht überschreiten.

0.5.2 Bei den Parzellen 9 und 10 sind die Garagen mit einem Satteldach (Dachneigung 30°) auszubilden und einheitlich zu gestalten.

0.5.3 Garagen mit flachem Dach sind unzulässig, außer bei unter Ziffer 0.5.4 aufgeführten Parzellen.

0.5.4 Die Garagen auf den Parzellen 12 mit 18 sowie 20, 24, 25, 28 sind in die Böschung einzubauen, mit Erdreich zu überdecken und anzupflanzen.

0.6 Einfriedungen

0.6.1 Die Einfriedungen sind an den Straßenzügen einheitlich zu gestalten. Höhe maximal 1,00 m über Straßen- max. Gehwegoberkante oder Geländeoberkante. Sockelhöhe maximal 10 cm.

0.6.2 Die straßenseitigen Zäune der südlich der Wohnstraße B liegenden Grundstücke sind als Holzzäune mit senkrecht genagelten Latten und verdeckten Pfosten (Farbanstrich nicht deckend) auszuführen. Diese Zäune haben nach Ziffer 10.3 zwischen den Baukörpern zu liegen, so daß offene Vorgärten entstehen. Die genaue Lage ist nachbarschaftlich miteinander abzustimmen. Als Abgrenzung der Vorgärten zu der Wohnstraße hin ist nur eine Hecke mit maximaler Höhe von 70 cm über Straßenniveau zulässig.

0.6.3 Die straßenseitige Zaunlinie der nördlich der Wohnstraße B und Planstraße A gelegenen Parzellen liegt mindestens 1,70 m hinter der Grundstücksgrenze. Diese Zäune sind in grünem Maschendraht auszubilden und entsprechend der Grünordnung beidseitig so zu bepflanzen, daß sie nicht mehr sichtbar sind.

0.6.4 Alle übrigen Zäune sind wahlweise nach Ziffer 0.6.2 oder Ziffer 0.6.3 auszubilden.

0.6.5 Bei den Grundstücken nördlich der Planstraße A und Wohnstraße B sind Stützmauern als Abgrenzung zur Straße nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
Zulässige Materialien: Gestockter Sichtbeton, Palisaden, verputztes Mauerwerk, Naturstein.

0.6.5 Sonstige Stützmauern sind unzulässig, Geländeunterschiede sind abzubauchen und zu bepflanzen. Grenzüberquerende Abböschungen sind nachbarschaftlich aufeinander abzustimmen.

0.7 Mülltonnen

Mülltonnen sind an den öffentlichen Straßen gut zugänglich anzuordnen und in die gärtnerische Anlage mit einzubeziehen. (Umpflanzung, Umstellen mit Holzpalisaden oder ähnlichem) Sichtbarer Aufbeton ist unzulässig.

Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gilt folgendes:

2.1 U+E — zulässig Untergeschoß (Hanggeschoß) und Erdgeschoß
2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ = 0,4; GFZ = 0,6

3. Baulinie, Baugrenze

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenverkehrsflächen mit Maßzahl

4.2 Fußwege mit Maßzahl

4.3 Straßenbegrenzungslinie

4.4 öffentliche Stellplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen

5.1 Umformerstation

6. Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

20 KV — Hochspannungsleitungen 20 KV mit Angabe der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche

7. Kinderspielplatz

Größe und Ausstattung hat nach DIN 18034 zu erfolgen.

8. Zaunlinie

Zaunlinie im Vorgartenbereich der Wohnstraße B

9. Grünordnung

9.1 öffentliche Grünflächen

9.1.1 Pflanzungen im öffentlichen Grün

Bäume:
wahlweise sind zu pflanzen:
- Betula verrucosa – Gemeine Rotbuche
- Fagus sylvatica – Rotbuche
- Fraxinus excelsior – Gemeine Esche
- Quercus pendunculata – Stieleiche
- Populus tremula – Zitterpappel
- Sorbus aucuparia – Eberesche
- Ulmus glabra – Bergulme
- Tilia cordata – Linde

Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

Baumqualifikation: Hochstamm, STU beliebig

Sträucher:
wahlweise sind zu pflanzen:
- Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
- Corylus avellana – Hasel
- Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare – Gemeiner Liguster
- Prunus spinosa – Schlehe
- Sambucus racemosa – Traubenholunder
- Rosa canina – Hundsrose
- Viburnum lantana – wolliger Schneeball
- Amelanchier canadensis – Felsenbirne
- Ribes alpinum – Johannisbeere

Pflanzdichte: 1 Gehölz pro 1,2 m² auf der im Plan gekennzeichneten Fläche

Gehölzqualifikation: 1,00 – 1,50 m Höhe

Der Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg auf der Planstraße A ist ausschließlich mit Bäumen der Sorte Sorbus aucuparia – Eberesche zu bepflanzen.

9.2 private Grünflächen

9.2.1 offen zu gestaltende Vorgärten, mit Einzelsträuchern bzw. Hecke nach Ziffer 0.6.2 und Solitärbäumen zu bepflanzen.

9.2.2 bestehende Bäume
Der Baumbestand ist zu erhalten und zu pflegen

9.2.3 Pflanzungen im privaten Grün

Bäume:
zusätzlich zu den Bäumen laut Ziffer 9.1.1 können gepflanzt werden:
Obstbäume bodenständiger Art (Hochstamm)

Pflanzdichte: Standort und Stückzahl nach Plan

Baumqualifikation: Hochstamm, STU beliebig

Sträucher:
als Zaunhinterpflanzung oder Randpflanzung als freiwachsende Hecke

wahlweise sind zu pflanzen: siehe 9.1.1

Pflanzdichte: 1 Gehölz pro m²

Gehölzqualifikation: 60 – 100 cm Höhe

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

10.2 Flächen für Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

10.2.1 Flächen für Garagen mit festgelegter Firstrichtung

10.3 Zaunlinie bei Grundstücken südlich der Wohnstraße B

10.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

10.5 Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen
(Bereich Wohnstraße B)

Belag: Asphaltbelag rauh

Die hangseitige Entwässerungsrinne ist aus 3 Pflasterreihen Kleinsteinpflaster 11/17 zu bilden. Talseitig sind als Abgrenzung 2 Pflasterreihen Kleinsteinpflaster 11/17, OK bündig mit Asphaltbelag, auszuführen.

10.6 Die Oberfläche der privaten Stellplätze, Garagenzufahrten und Zufahrtswege der an der Wohnstraße B gelegenen Parzellen ist den öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.
Materialien: Asphaltbelag rauh, Kleinsteinpflaster

11. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

11.1 Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung. (neu zu vermessen)

11.2 13 — Parzellennummerierung

12. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

12.1 Flurstücksgrenze mit Grenzstein

12.2 Wohngebäude

12.3 Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

12.4 123 — Flurstücksnummer

NORD

MARKTGEMEINDE WEGSCHEID ○ LANDKREIS PASSAU ○ REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN WEGSCHEID EBENÄCKER OST

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 26.08.81 bis 26.09.81 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am 10.08.81 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht.

Wegscheid, den 17. Nov. 1981
Max Binder
1. Bürgermeister

Die Marktgemeinde Wegscheid hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 8. Nov. 1981 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Wegscheid, den 17. Nov. 1981
Max Binder
1. Bürgermeister

Die Regierung von ..... (das Landratsamt ..... Nr. 5-6.00.24) hat den Bebauungsplan mit Entschließung (Verfügung) vom 20.10.81 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 GVBl., S. 194) genehmigt.

Passau, den 12. Jan. 1982
Landrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 21. Jan. 1982 bis 22. Feb. 1982 im Rathaus Wegscheid gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 21. Jan. 1982 ortsüblich durch Anschlag am Rathaus bekannt worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 2 BBauG rechtsverbindlich.

Wegscheid, den 23. Feb. 1982
Max Binder
1. Bürgermeister

ARCHITEKT
WALTER SCHWETZ
DIPL. ING.
AM RESIDENZPLATZ
STEININGERGASSE 13
8390 PASSAU

Passau, den 6.11.81

Planunterlagen: Stand der Vermessung vom Jahre 1981. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Wiedergabe nicht geeignet. Ergänzung des Bebauungsplanes am ..... (keine amtliche Katastergenauigkeit)

Gezeichnet: 5.8.81 SCHM.

Geändert: 19.8.81 SCHM.

M. 1/1000