

BEBAUUNGSPLAN ORTSTEIL EGGLFING



AUFTRAGGEBER : GEMEINDE
BAD FUSRING
LANDKREIS PASSAU



GERÄT / ERGÄNZ	DATUM	DATUM	GERÄT / ERGÄNZ
GEZ. EK/AL	15.05.85	09.02.87	GEZ. EK
GEZ. CS	28.08.85	27.08.88	GEZ. EK
GEZ. AS	25.02.88		
GEZ. AS	04.08.88		
GEZ. EK	03.03.88		
GEZ. EK	28.08.89		
GEZ. EK	01.09.89		

ALLE MASSE SIND EIGENVERANTWORTLICH ZU PRÜFEN

PLANINHALT



PLAN N.

1

MASSTAB


1 : 1000

A r c h i t e k t u r - B ü r o
LUEHRS & MEISENBERGER
W ü r d i n g , E n c h e n w e g 6-10
Tel. 08531 21891 • Fax 21888
8397 BAD FUSRING





A. FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, § 5 BauGR



2. ART DER RÄUMLICHEN NUTZUNG

- 2.10  Abtrennung der Art der Nutzung
- 2.11  Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmeweise werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Wohngebäude werden mit max. 2 Wohneinheiten zugelassen.



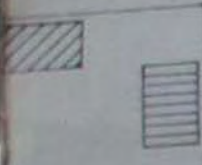
 LW

Landwirtschaftliche Fläche

3. ART DER RÄUMLICHEN NUTZUNG

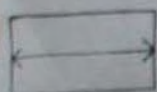
- 3.11 I 1 Vollgeschöß
- 3.12 I+D 1 Vollgeschöß mit Dachgeschößausbau
- 3.13 II max. 2 Vollgeschosse
- 3.14  max. Grundflächenzahl GRZ
- 3.15  max. Geschossflächenzahl GFZ
Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Vollgeschossen sind einschl. ihrer zugehörigen Treppenträume und Umkleekabinen mitzuzurechnen.

4. BAUWEISE UND OBERBAUBARE FLÄCHEN

- 4.1 Offene Bauweise, § 22, Abs. 2 BauNVO
- 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO
- 4.21  Baugrenze, § 23, Abs. 3 BauNVO
- 4.22  Baulinie, § 23, Abs. 2 BauNVO
- 4.23  Baugrenze für Hofstelle mit Nebenanlagen. Unzulässig ist die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich nicht überbaubarer Grundstücksflächen.

5. BAULICHE GESTALTUNG

Hauptgebäude



5.11 Backkörper mit Firstrichtung, Satteldach

5.12 Hausproportion: Hauslänge zur Hausbreite
mind. 1,5 : 1

5.13 Dachneigung einheitl. 25° - 35°

5.14 Dachhaut, naturrote Dachziegel (Beton-
oder Tonziegel)

5.15 Dachgauben sind zulässig ab einer mind.
Dachneigung von 30° bei 1:1,5.
Zwischenebenen nur zulässig, wenn keine Dach-
gauben errichtet werden, max. 1 Giebel/
Traufseite, Dachneigung 30 - 40°.
Von Ortsgängen, Kehlen, Graten weit genug
entfernt (mind. 2 m) und axial über Ein-
gangssituation max. Breite 2,50 m

5.16 Dachflächenfenster max. 2 Stück/Dachfläche

Proportion: Breite zur Höhe mind.

1 : 1,5, max. Einzelgröße 1,50 m²

Dacheinschnitte sind unzulässig

5.17 Kniebock ist bei Gebäuden mit 2 Voll-
geschossen unzulässig

5.18 Ein Gebäude mit 1 Vollgeschoss ist
als Kniebock bis max. Höhe von 1,20
m zulässig, das Maß gilt von OK Randecke
bis OK Fußplatte

5.19 Dachüberstände:

Traufseite max. 0,80 m

Giebelseite max. 0,80 m

Bei Balkonüberdachung max. 1,40 m

5.20 Wandhöhe nach Art. 6, Abs. 2 BayBo

bei Gebäuden mit max. 1 VG max. 3,25 m

bei Gebäuden mit max. 2 VG max. 6,00 m

Geländeoberfläche ist OK Gehsteig
bzw. Fahrbahn der das Grundstück er-
schließende Verkehrsfläche, Art. 6,
Abs. 2, BayBO

- 5.22 Kellerdeckenoberkante max. 0,30 m über Straßenoberfläche
- 5.23 Ausgrabungen oder Aufschüttungen, auch Lichtgräben und Abfahrten sind unzulässig
- 5.24 Außenwände sind zu verputzen. Maßvolle Gliederung wie Fätschen und Lisenen sind zulässig. Anstriche sind hell zu halten. Unzulässig sind Glasbausteine.
- 5.3 Nebengebäude, Garagen, Anbauten
- 5.31 Nebengebäude, Garagen, Anbauten usw. müssen sich dem Hauptgebäude anpassen.
- 5.32 Dachform:
Pelt- oder Satteldach. Flachdächer sind unzulässig.
Dachneigung zwischen 10° - 35°
- 5.34 Dachhaut wie Hauptgebäude
- 5.35 Dachüberstände:
Trauseitig max. 0,30 m
Giebelseite max. 0,30 m
- 5.36 Traufhöhe max. 2,40 m über Geländeoberfläche
- 5.37 Außengestaltung wie Hauptgebäude. Unzulässig sind dagegen Putzgliederungen. Bei Verwendung von Holzschalungen muß diese senkrecht gegliedert sein. Waagrechte Gliederung ist unzulässig.
- 5.4 Einfriedungen
- 5.41 Holzzaune
- 5.42 Als Einfriedungen zum Straßenraum nur Holzzaune zulässig.
Die Zaunfelder sollen straßenseitig vor den Pfosten durchlaufen.

5.4

Als seitliche Grundstückseinfriedung sind Holzzaune oder Maschendrahtzaune in dunkelgrüner Ausführung zulässig. Die Zaune sind nach Ziffer 8.14 zu hinterpflanzen.

5.4

Zaunhöhe ab Geländeoberfläche max. 1,20 m, min. 0,80 m. Straßenseitig und bis auf die Linie der Vorderseite des Hauptgebäudes sind Einfriedungen über 1 m Höhe gemessen ab OK Straße bzw. Bürgersteig unzulässig.

Innerhalb der Sichtbreite an Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen sind Einfriedungen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Fahrbahnoberkante unzulässig.

5.45

Zaunsäulen, Stützen, Pfeiler u. a. müssen sich den Zaunfeldern unterordnen. Sichtbarm ist unzulässig. Bei Verwendung von Mauerpfeiler für Torchen und Tore sind diese mit naturroten Dachziegeln abzudecken und zu verputzen. Massive raumgliedernde Pfeiler sind unzulässig.

6.

VERKEHRSPFLÄCHEN

6.1



Straßenbegrenzungslinien

6.1.1



Öffentliche Verkehrsfläche

6.2



Fußwege, Gehsteige

6.1.2





Haus- und Grundstückszufahrten

7.11 Müllbehälter u. Müllboxen sowie Hausanschlußkästen sind als freistehende Bauteile unzulässig. Sie sind in die Gebäude zu integrieren.

7.12 Fkw-Stellplätze sind mit Granit, Betonpflaster oder Kanenpflastersteinen zu befestigen.

8. GRÜNDUNG UND BEPFLANZUNG

8.1  Zu erhaltende Bäume. Auf die Gemeindeverordnung zum Schutze des Bestandes an Bäumen und Sträuchern vom 3.2.76 wird hingewiesen. Sie wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

8.11  Zu pflanzende Laubbäume, bodenständige Arten

8.12 Pflanzdichte min. 3 Großbäume pro 1.000 m² Baugrund, wenn zeichnerisch keine dichtere Bepflanzung vorgesehen ist.

Zulässige Bäume:


Strieleiche	Quercus robur
Spitzahorn	Acer platanoides
Wintererlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Platyphyllos
Ulme	Ulmus carpinifolia
Birke	Betula verusca


Zulässige Gartenholzer zur Abschirmung privater Freiräume gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen:

Hasel	Coryllus avellana
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Schneeball	Viburnum opulus
Wildrosen	Rosa rugosa
	Rosa rubrifolia
Liguster	Ligustrum vulgare

8.15 Private bestehende Grünflächen und Obstgärten sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

8.16 Unbebaute Grundstücke sind zu begrünen und zu pflegen

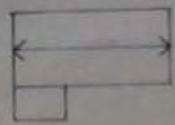
8.17  zu erhaltende Vorgärten

8.18  zu erhaltende Obstgärten

8.18
B.

HINWEISE UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

9.1



Vorgeschlagene Form des Baukörpers mit Garage und Nebengebäude

9.2



Bestehende Grundstücksgrenze

9.3



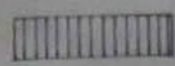
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

9.22



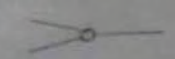
Bestehende Hauptgebäude

9.23



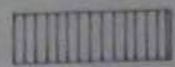
Bestehende Nebengebäude

9.24

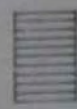


Meßpunkt mit best. Grenze

9.25



Meiße



9.26

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Arbeitsstelle Landshut) ist von bevorstehenden Bodenaufschlüssen rechtzeitig zu verständigen.