

BEBAUUNGSGEBIET "AM STEINGRABEN I"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach § 9 BBauG

0.1 Bauweise

0.11 bei freistehenden Einzelhäusern offen

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.21 bei Einzelhausgrundstücken 550 qm

0.3 Firstrichtung

0.31 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1

Festsetzungen nach Art. 107 BayBO

0.4 Einfriedungen

o.41 Einfriedungen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Zaunart: an Straßenseite Holzlatten-, Hanichel-, Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung oder Gartenmauern

Zaunhöhe: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante max. 1.00 m

Ausführung: Holzlatten-, Hanichelzaun:
Oberflächenbehandlung: braunes Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

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. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Mauern: Massiv, beiderseits verputzt mit Ziegelabdeckung, massive Mauerpfeiler mindestens 50 cm breit, Betonpfostensteinzaun unzulässig.

Pfeiler bei Eingangs- und Einfahrtstor, max. 1,00 m breit, 0,40 m tief, nicht höher wie Zaun, aus verputztem Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerseite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich überschritten werden.

Eingangs- und Einfahrtstüre sind der Zaunart im Material und Konstruktion anzupassen.

Bei Grundstücken, die im Bereich von Einmündungen an Straßen angrenzen, dürfen nur Zäune bis 0,80 m Höhe errichtet werden (Sichtdreieck). Gerechnet wird Straßenfrontlänge pro jeweiliges Grundstück, mindestens jedoch 20,00 m Frontlänge in beiden Richtungen. Eine Heckenbepflanzung ist in diesen Bereichen unzulässig.

0.5 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

0.51 Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern:

Traufhöhe nicht über 2,50 m. Bei Garagen mit geneigten Dächern Firsthöhe nicht über 2,75 m.

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. Traufhöhe nicht über 2,50 m ab fertigem Boden.

Eingeschoßige Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und max. 2 % Gefälle auszubilden. Der Ortgang verläuft waagrecht. Traufhöhe auf der Eingangsseite nicht über 2,50 m.

0.6 Gebäude

0.61 Zu den planlichen Festsetzungen Ziff. 2.1

Zulässig 2 Vollgeschoße = Erdgeschoß u. 1 Obergeschoß
(Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform: Satteldach

Dachneigung: $17^{\circ} - 25^{\circ}$

Dachdeckung: Pfannen dunkelbraun oder anthrazit,
Wellplatten durchgefärbt in dunklen
Farben

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: ab fertigem Gelände, das ist die
natürliche, tatsächlich vorhandene
oder von der Kreisverwaltungsbehörde
festgelegte Geländeoberfläche, max.
6,50 m.

Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA

allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Soweit sich aus sonstigen Festsetzungen nicht geringere Werte
ergeben, gelten folgende Werte:

2.1

| |
|----|
| II |
| |

 zulässig 2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

im WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,7

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1 O offene Bauweise

3.2 ----- Baulinie

4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
entfällt

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

5.1



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

6. Verkehrsflächen

6.1



Straßenverkehrsflächen

6.11



Gehsteige und öffentliche Wege

6.2



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

13. Sonstige Festsetzungen

13.1



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

13.2



Flächen für Garagen

13.3

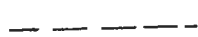


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG für die planlichen Hinweise

14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

14.1






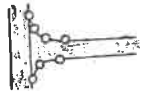
Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

14.2



Kanal- und Wasserleitung

15. Kartenzeichen der bayerischen Flurkarten

- 15.1  bestehende Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 15.2  bestehende Wohngebäude
- 15.3  bestehende Nebengebäude
- 15.4  abgemarkter Weg
- 15.5 $\frac{310}{5}$ Flurstücksnummern

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Steingraben I" vom 25. Jan. 1973
Gemeinde Bad Füssing, Landkreis Passau

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan-Änderungsentwurf vom 25. Jan. 1973 (mit Begründung) hat vom 5. Februar 1973 bis 8. März 1973 in der Gemeindeganzlei öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln bekanntgemacht.

Die Gemeinde Bad Füssing hat mit Beschluß vom 19. 3. 1973 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Bad Füssing, den 21. 3. 1973



[Handwritten Signature]
Frankenberger
Bürgermeister

Die Änderung wird gemäß § 11 BBauG genehmigt.

Der Genehmigung liegt dies *Beschl.* vom *28. 5. 1974*
Nr. *511 Bb 344 Rr 610-2* zugrunde.

Passau, den *28. 5. 1974*

(Siegel)

LANDRATSAMT PASSAU, BAYERN

Landratsamt

[Handwritten Signature]
Oberregierungsrat

Die Änderung wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BBauG, das ist am *30. 5. 1974* rechtsverbindlich. Die Änderung hat mit Begründung vom *30. 5. 1974* bis *14. 06. 1974* in der Gemeindeganzlei öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindefafeln am *30. 5. 1974* bekanntgegeben.

Bad Füssing, den *10. Juni 1974*

[Handwritten Signature]
Frankenberger
Bürgermeister