Bebauungsplan A i c h a - Schloßbreiten II

Gemeinde Aicha v.Wald

Landkreis Passau

W e i t e r e F e s t s e t z u n g e n

1.1 Art der baulichen Nutzung:

1.11 Allgem. Wohngebiet (WA) gem. BauNVO § 4 Abs.1 - 3

1.12 Gewerbegebiet (GE) gem. BauNVO § 8 Abs.1 - 3

1.2 Maß der baulichen Nutzung:
gem. BauNVO § 17

	Zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
(WA) 1.21	1	0.4	0.5
	2	0.4	0.8
(GE) 1.22	1	0.8	1.0
	2	0.8	1.6

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke:

WA 600 qm

1.5 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.31 - 2.32.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.31 Je nach Geländeneigung von 1.50 m und mehr, auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß -

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände, Erdgeschoß und ein Obergeschoß bzw. Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß.

WA 600 qm

1.5 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.31 - 2.32.

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.61 zu 2.31 Je nach Geländeneigung von 1.50 m und mehr, auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß -

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände, Erdgeschoß und ein Obergeschoß bzw. Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß.

Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt genau festzulegen, mit Angabe der Straßenhöhe.

a) zulässig Erdgeschoß und ein Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden).

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	20 - 30 Grad
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenem Boden gemessen, max. 6.50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

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

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	20 - 30 Grad
Kniestock:	zulässig bis max. 1.00 m
Dachgaupen:	zulässig nur bei Dachneigung 33 Grad mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2.50
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenem Boden max. 4.50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	20 - 30 Grad
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenem Boden max. 6.50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

d) zulässig Erdgeschoß

Dachform:	Walmdach
Dachneigung:	20 - 25 Grad
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenem Boden max. 6.50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

1.62 zu 2.32 Je nach Geländeneigung von 1.50 m und mehr, auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoß und Untergeschoß -

Bei schwächer geneigtem oder ebenem Gelände, Erdgeschoß und ein Obergeschoß bzw. Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß.

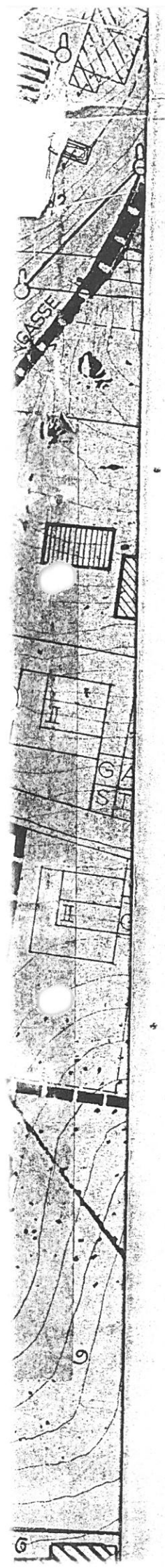
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt genau festzulegen, mit Angabe der Straßenhöhe.

a) zulässig Erdgeschoß und ein Obergeschoß (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)

Dachform:	Satteldach mit 2 Firstrichtungen, kleinerer Baukörper First mind. 1.00 m niedriger, Dachrinnen in gleicher Höhe
Dachneigung:	20 - 30 Grad
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenem Boden gemessen, max. 6.50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

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

Dachform:	Satteldach mit 2 Firstrichtungen, kleinerer Baukörper First mind. 1.00 m niedriger, Dachrinnen in gleicher Höhe
Dachneigung:	20 - 30 Grad
Kniestock:	zulässig bis max. 1.00 m
Dachgaupen:	zulässig nur bei Dachneigung 33 Grad mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2.50 m
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenem Boden max. 4.50 m



Dachform:	Satteldach mit 2 Firstrichtungen, kleinerer Baukörper First mind. 1.00 m niedriger, Dachrinnen in gleicher Höhe
Dachneigung:	20 - 30 Grad
Kniestock:	zulässig bis max. 1.00 m
Dachgaupen:	zulässig nur bei Dachneigung 33 Grad mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaupe vom Ortgang mind. 2.50 m
Traufhöhe:	talseits ab gewachsenem Boden max. 4.50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß am Hang

Dachform:	Satteldach mit 2 Firstrichtungen, kleinerer Baukörper First mind. 1.00 m niedriger, Dachrinnen in gleicher Höhe
Dachneigung:	20 - 30 Grad
Kniestock:	unzulässig
Dachgaupen:	unzulässig
Traufhöhe:	talseits ab gewachsnem Boden max. 6.50 m
Sockelhöhe:	nicht über 0.30 m

1.63 zu 2.33 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten.

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.

1.64 Dacheindeckung:

Material:	Alle harten Dacheindeckungsarten
Farben:	dunkelbraun, anthrazit
Ortgang:	mind. 15 - 30 cm Überstand
Traufe:	mind. 50 - 70 cm Überstand

1.65 Einfriedungen:

Zaunarten

zulässig sind:

a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tannengrün- oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht.

Unzulässig sind alle Arten von Rohrstahlrahmen.

b) Holzlattenzäune:
Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.

Zaunhöhe: max. 1,00 m über Geländeoberkante

Sockelhöhe: max. 15 cm über Geländeoberkante

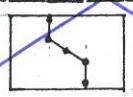
Pfeiler: Nur beim Eingangs- oder Einfahrtstor zulässig, max. 1 m breit, 0.40 cm tief, höher wie Zaun aus verputzten Mauerwerk mit Ziegelabdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich, überschritten werden. Eingangs- und Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

2. Für die planlichen Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich Grenze des räuml.Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.5 BBauG)

2.2  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs.4 BBauNVO)

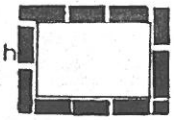
2.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs.1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 - Bundesgesetzbl. IS. 429 - BauNVO)

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

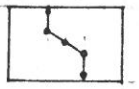
2. Für die planlichen Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich



Grenze des räuml.Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.5 BBauG)

2.2

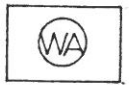


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 16 Abs.4 BBauNVO)

2.3 Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs.1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26. Juni 1962 - Bundesgesetzbl. IS. 429 – BauNVO)

2.31



Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO

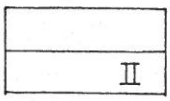
2.32

Gewerbegebiet § 8

2.4 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG - sowie §§ 16 und §§ 17 BauNVO)

2.41

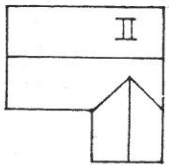


a) zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß. Bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mind. 1.50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E+U) angewendet werden.

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß

2.42



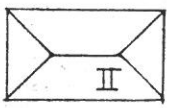
Zwei im rechten Winkel verlaufende Firstrichtungen

a) zulässig Erdgeschoß und ein Vollgeschoß bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mind. 1.50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E+U) angewendet werden.

b) zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß

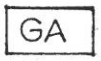
c) zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß

2.43



a) zulässig Erdgeschoß. Bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mind. 1.50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E+U) angewendet werden.

2.44



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

2.5 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Buchstabe b BBauG und §§ 22 und 23 BauNVO)

2.31 ———————— Baugrenze

2.6 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

2.61 Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen
Straßenbreite: schwarze Zahl vorhanden
rote Zahl geplant

2.7 Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0.8 m über Straßenoberkante nicht behindert werden.

2.8 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.3 BBauG)

2.81 ST / ST private Stellplätze und Grünflächen, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen.

2.82 ———————— Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

2.9 Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 BBauG)

2.10 Führung oberirdischer Versorgungsanlagen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 BBauG)

2.101 Hochspannungsleitung 20 KV

2.11 Grünflächen und Wasserflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.8 BBauG)

2.111 Spielplatz

2.112 Parkanlage

2.113 Wasserflächen

2.12 Umformerstation

3. Für die planlichen Hinweise:

3.1 bestehende Grundstücksflächen

3.2 121/2 Grundstücksplannummer

3.3 vorhandene Wohngebäude

3.4 vorhandene Nebengebäude

3.5 Abwasserkanal (s. gesonderter Plan)

3.6 Höhenlinien

3.7 Wasserleitung (s. gesonderter Plan)

3.8 – – – – – – Teilung der Grundstücke im Rahmen d geordneten baulichen Entwicklung

2.12 Umformerstation

3. Für die planlichen Hinweise:

3.1 bestehende Grundstücksflächen

3.2 121/2 Grundstücksplannummer

3.3 vorhandene Wohngebäude

3.4 vorhandene Nebengebäude

3.5 Abwasserkanal (s. gesonderter Plan)

3.6 Höhenlinien

3.7 Wasserleitung (s. gesonderter Plan)

3.8 Teilung der Grundstücke im Rahmen geordneten baulichen Entwicklung

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 24.8.66 i.d.F. 29.3.71 hat mit Beg dung vom 20.4.-21.5.71. in der Gemeindekanzlei öffentlich ausg gen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich im Gemeind blatt bekanntgegeben. Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 4.6.1 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art.107 Abs.4 BayBO gestellt.

Aicha v.W., den 9. Juni 1971

1. Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Ge gung liegt die Verfügung vom 9.9.1971 Nr. III/10-610/2b-Bb-12

Passau, den 9. Sept. 1971

Siegel

gez. Kitzlinger

Landratsamt Passau
(Landrat)

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. BBauG, das ist am 2.11.1971 rechtskräftig. Der Bebauu hat mit Begründung vom 2.11.1971 bis 10.11.1971 Nachrichtenblatt der Gemeinde öffentlich ausgelegen. Die G gung des Bebauungsplanes, sowie Ort und Zeit seiner Auslegu wurden ortsüblich bekanntgemacht.

....., den .....

1. Bürgermeister