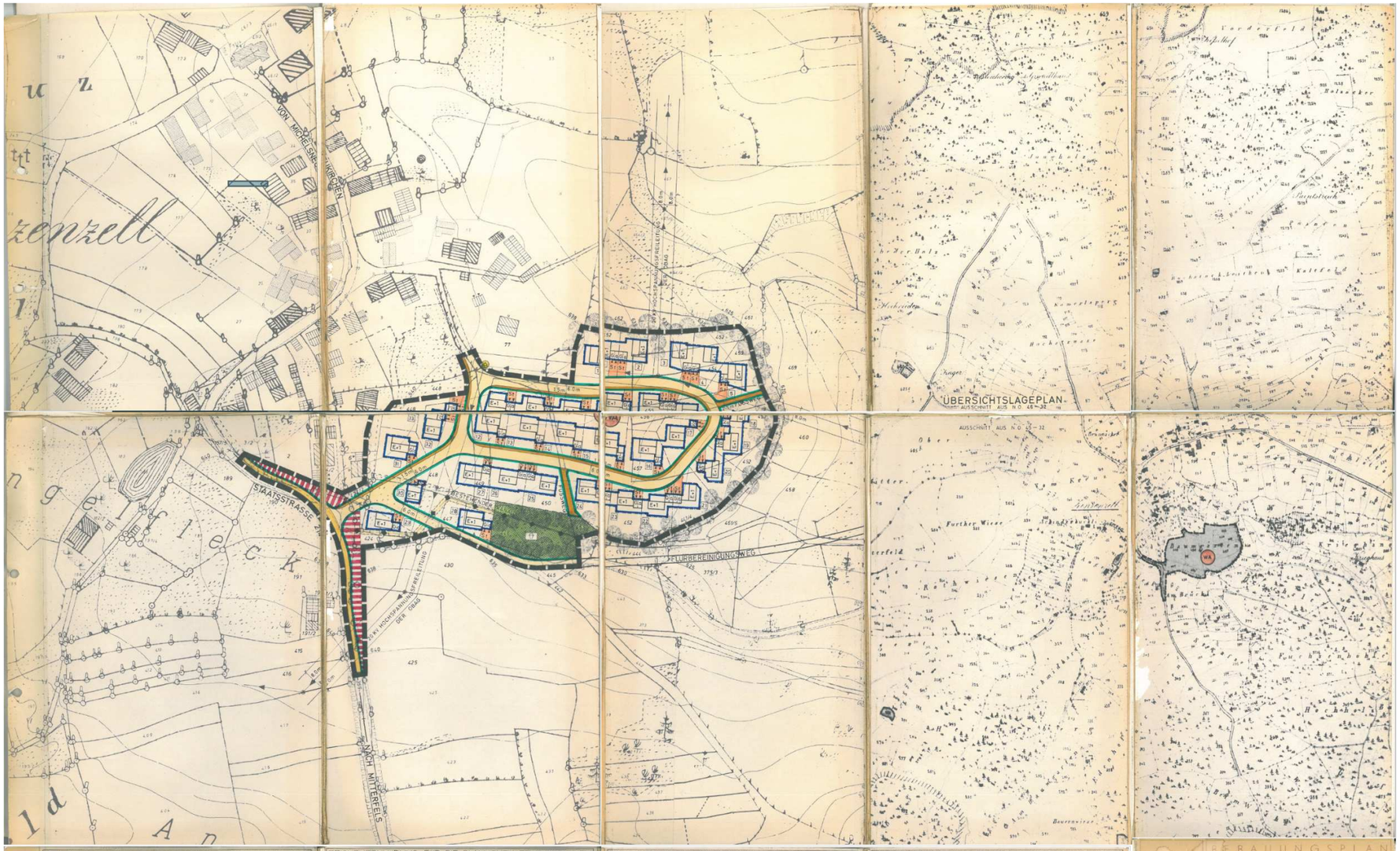

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0, 1. BAUWEISE:
0, 1, 1. offen

0, 2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:
0, 2, 1. Bei geplanter Einzelhausgrundstücken = 500 qm

0, 3. FIRSTRICHTUNG:
0, 3, 1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2, 1, 17, und ist bindend.

0, 4. EINFRIEDIGUNG:
0, 4, 1 1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2, 1, 17,
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung,
Installationen, Oberflächenbehandlung mit braunen Holzimprägnierungsmitteln ohne deckenden Farbauftrag. Zugelassen sind Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 0,30 m niedriger als Zaunbretterzaun.
Stützmauern in Mauerwerk verputzt oder glattem Sicht- oder in Natursteinen.
Flächen für Gartenbau und Torf in glattem Verputz oder Waschbeton.
Höhe der Zäune: über Straßen bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m
Höhe der Stützmauern: Aufgrund der Geländeverhältnisse können nach dem Straßenprofil höhere Stützmauern erstellt werden. Die Höhe dieser Stützmauern ist durch das Projekt festzulegen und mit der Gemeinde und dem zuständigen Landratsamt abzustimmen.
Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,10 m
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0, 5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
0, 5, 1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.
Traufhöhe: einheitlich nicht über 2,70 m
Kellergaragen sind unzulässig.

0, 5, 1 a. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

0, 5, 1 b. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dacheindeckung müssen einheitlich ausgeführt werden.

0, 6. GEBÄUDE:
0, 6, 2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2, 1, 17,
Dachform: Satteldach 23 - 28°
Dacheindeckung: Pfannen, dunkelbraun oder rot
Dachgauben: unzulässig
Kniestock: unzulässig, bei E nicht über 0,80 m
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m
Eingang: Überstand mind. 0,80 m, nicht über 1,50 m
Traufe: Überstand mind. 0,30 m, nicht über 0,60 m
Traufhöhe: talseitig nicht über 3,50 m ab gewachsenem Boden

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1, 1. WOHNBAUFLÄCHEN:
1, 1, 3. WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
Somit ist § 4 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1, 2. GEMISCHTE BAUFLÄCHEN: entfällt
1, 3. GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN: entfällt
1, 4. SONDERBAUFLÄCHEN: entfällt

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2, 1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
2, 1, 17. E+I — als Höchstgrenze: E Erdgeschoß und I Vollgeschoß oder bis steilstehendes Untergeschoß und Erdgeschoß (Hanglage)
Für E und I ist darf die Traufhöhe talseitig, gemessen ab gewachsenem Boden, 6,50 m nicht überragen. Dachgeschoßausbau unzulässig.
Bei einer Geländeneigung auf Hauptteile von mindestens 1,50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanglage) angewendet werden.
Bei WA: GFZ = 0,6;
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
3, 3. Baugrenze

4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF: entfällt

5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE:
5, 2. Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
5, 4. Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN:
6, 1. Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)
6, 1, 1. Gehweg
6, 2. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN:
7, 4. Umformerstation

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN:
8, 1. 20 KV — Hochspannungsleitung mit Nennspannung und Schutzzone
8, 2. Hochspannungsmast

9. GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:
9, 1. öffentlicher Spielplatz

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT: entfällt

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN: entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT: entfällt

13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN:
13, 1, 1. SH — Flächen für private Hofzufahrten, die nur Straße hin nicht abgekürzt werden dürfen
13, 1, 3. GA — Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
13, 2. mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
13, 6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

14. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
14, 10, 2. Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Stellplatz
14, 10, 3. Garagenvorplatz
14, 10, 4. Hauseingang
14, 10, 7. Regelbauweise/geschlossen
14, 10, 8. Hauptabwasserleitung
14, 10, 9. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (kann zu variieren)
14, 11, 1. 6,0 m — Maßzahl
14, 11, 3. 3a — Grundstücksnummerierung

15. HINWEISE: entfällt

16. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN:
16, 1. FESTPUNKTE:
16, 1, 2. Polygonpunkt in Grenze eingeflochten
16, 2. GRENZPUNKTE UND GRENZEN:
16, 2, 1. Grenzstein
16, 2, 4. Flurstücksgrenze, Uferlinie
16, 2, 5. Nutzungsartengrenze, Faksimilegrenzung (Randstein)
16, 3. BAUWERKE:
16, 3, 1. Wohngebäude (Mühlstrich = Firstrichtung)
16, 3, 2. Nebengebäude (Stallgebäude = Firstrichtung)
16, 3, 3. überdeckter Hofraum (Lichthof), offene Halle
16, 3, 5. Stadium
16, 4. STRASSEN UND WEGE:
16, 4, 1. ausgebauter Weg
16, 4, 2. nicht ausgebauter Weg
16, 4, 3. Fußweg
16, 5. GEWÄSSER:
16, 5, 2. Weiher
16, 6. NUTZUNGSARTEN: OHNE KARTENZEICHEN — Acker, Grünland, Hofraum, Weg, Reine Platz, Lagerplatz usw.
16, 6, 2. Acker mit Obstbäumen
16, 6, 8. Nadelwald
16, 6, 17. Friedhof
16, 9. TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE: entfällt
16, 8. VERSCHIEDENES:
16, 8, 1. 5m / 1m — Höhenkurven
16, 8, 2. 430 — Flurstücks-Grenzmarke

BEBAUUNGSPLAN

BAUMGÄRTEN

GEMEINDE: ZINZENZELL
LANDKREIS: STRAUBING – BOGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

MASSSTAB BEBAUUNGSPLAN 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

PLANFERTIGER: [illegible]

ZINZENZELL 22.4.1974

ZINZENZELL 18.06.74

Straubing-Bogen 14.10.76 IV/1-610-1/2

Bogen 19.10.76

Gürtler Regierungsrat

ZINZENZELL 3.4.76

ZINZENZELL 3.4.76

27.3.1974 / 23.5.1974 / 23.7.1974

17.7.1974

21. JANUAR 1974

FERTIGUNG FÜR GEMEINDE

B 72-1125-5