



**WEITERE FESTSETZUNGEN**

- 1.1. Art der baulichen Nutzung:  
Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. (1) (2) (3) Ziffer 1 - 5
- 1.2. Maß der baulichen Nutzung:  
gem. BauNVO § 17 lt. § 17 Abs. 4 Geschosse als Höchstgrenze festgelegt.  
Zul. Zahl der Vollgeschosse: 2  
Grundflächenzahl: 0,4  
Geschossflächenzahl: 0,7
- 1.3. Bauweise: offen
- 1.4. Mindestgröße der Baugrundstücke: 600 qm
- 1.5. Firstrichtung: die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.33 und 2.34
- 1.6. Gestaltung der baulichen Anlagen:  
1.61 und 2.33 Je nach Geländeneigung sind nachfolgende Gebäudetypen anzuwenden:  
bei Hanglage mit Geländeneigung von 1,50 m und mehr, auf Gebäudetiefe - Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoß,  
bei schwächer geneigten od. ebenen Gelände - Erdgeschoss + 1. Obergeschoss bzw. Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss.  
Die genaue Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur durch Geländeschnitt festzustellen, wobei die Höhenlage der Straße im Schnitt darzustellen ist.  
a) zulässig Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28 - 33  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden gemessen, max. 6,00 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m  
b) zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden)  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28 - 33  
Kniestock: zulässig bis max. 1,0 m  
Dachgauben: zulässig nur bei Dachneigung 33° mit höchstens 1 qm Vorderfläche. Abstand der Dachgaube vom Ortgang mind. 2,50 m  
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden max. 4,50 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m  
c) zulässig Erdgeschoss und Untergeschoß an Hang  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28 - 33  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: talseits ab gewachsenen Boden max. 6,00 m  
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m

RUHSTORF, DEN 14.11.1968  
ENTWURF:

- 1.62 und 2.34 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie bereits beim Erstbauenden so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung möglich ist. Der Zweitbauende hat sich nach dem Erstbauenden zu richten.  
Ausnahme ist zulässig:  
a) Flachdach: als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrecht Traufe.  
b) Pultdach/ nicht über 5% Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung mit dreiseitiger, waagrecht Traufe (Mauerwerk seitlich hoch ziehen). Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.
- 1.621 Kellergaragen: Außer den im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagen sind auch Kellergaragen zulässig, sofern die Geländebeziehungen und die Lage zur Straße dies ermöglichen und keine tieferen Geländeinschnitte als höchstens 1,50 m entstehen. Caragangesechse sind unzulässig.
- 1.63 Dacheindeckung: Material: Alle harten Dacheindeckungsarten.  
Farben: dunkelbraun, ziegelrot, antrazit  
Ortsgang: mindestens 15 cm Überstand  
Traufe: mindestens 30 cm Überstand
- 1.64 Einfriedungen: Zaunarten: zulässig sind:  
a) Drahtzäune mit Pfosten aus Rohr- oder Winkelstahl, tamengrün oder graphitfarben gestrichen, mit durchlaufendem Drahtgeflecht. Unzulässig alle Arten von Rohrstrahlrahmen.  
b) Holzlatenzäune: Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel, ohne deckenden Farbausatz, Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend, Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
Zaunhöhe: Maximal 1,40 m über Straßenoberkante.  
Sockelhöhe: Maximal 15 cm über Straßenoberkante.  
Pfeiler: Nur beim Eingangs- und Einfahrts-tor zulässig, max. 1 m breit, 0,40 m tief. Höher wie Zaun aus verputzten Mauerwerk mit Ziegelaufdeckung oder aus Sichtbeton. Pfeilerbreite darf bei der Unterbringung von Müllbehältern, soweit erforderlich überschritten werden. Eingangs- u. Einfahrtstore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen. Unzulässig sind alle Arten von Fertigbetonsteinen.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

2. für die planlichen Festsetzungen:  
2.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 5 BBauG  
2.2. Verkehrsflächen und Grünflächen  
2.21. öffentliche Verkehrsfläche: vorh. Breiter: schwarze Zahl, gepl. Breiter: rote Zahl  
2.22. Sichtdreiecke (innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden)

- 2.23. Gemeindebedarfsfläche (Kinderspielplatz)
- 2.24. Straßen- u. Grünflächenbegrenzungslinie, permanentgrün hell (Grenze zwischen öffentlichen und privaten Flächen)
- 2.3 Maß der baulichen Nutzung:  
2.31. Baulinie (Anbauzwang) zinnoberrot  
2.32. Baugrenze (Überbauverbot) ultramarinblau  
2.33. a) zulässig Erdgeschoss und ein Vollgeschoss  
bei einer Geländeneigung auf Haustiefe von mindestens 1,50 m muß Untergeschoßbauweise (Hanghaus E+UG) angewendet werden.  
b) zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss  
c) zulässig Erdgeschoss und Untergeschoß  
Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E+UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.  
2.34. Flächen für Garagen mit Zufahrt. Bei Gebäuden mit E+UG sind Garagen im Untergeschoß zulässig, wenn die Straße seitlich oder talwärts liegt.
3. für die planlichen Hinweise:  
3.1. bestehende Grundstücksgrenzen  
3.2. Grundstücksplannummer  
3.3. vorhandene Wohngebäude  
3.4. vorhandene Nebengebäude  
3.5. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung  
3.6. Abwasserkanal  
3.7. Höhenlinien  
3.8. Hochspannungsfreileitung  
3.9. Wasserleitung

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die Entschliebung vom ..... Nr. .... zugrunde.  
Landeshut, den .....  
Regierung von Niederbayern  
.....  
Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § BBauG, das ist am ..... rechtsverbindlich.  
Der Bebauungsplan hat mit Begründung von ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die in ..... öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.  
Sulzbach/Inn, den .....  
Bürgermeister

**SULZBACH / INN**  
LANDKREIS PASSAU

**BEBAUUNGSPLAN**  
MASSTAB 1:1000

BAUGEBIET:  
„SCHMIEDFELD“

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 14. 11. 1968 mit Begründung hat vom 2. Januar 1969 bis 20. Februar 1969 in der Gemeindekanzlei in Sulzbach/Inn öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 11. Februar 1969 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 Bay. BO aufgestellt.  
Sulzbach/Inn, den 19. Februar 1969  
Bürgermeister