

Verfahrensvermerke für vereinfachte Bebauungsplanänderung

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUß:

Der Marktgemeinderat Buchbach hat in der Sitzung am 24.04.2001 die Änderung des Bebauungsplanes "Ziegelstadel-West" durch ein Deckblatt 1 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.



Buchbach, 23.10.2001

Rambold
Erster Bürgermeister

2. AUSLEGUNG:

Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 13.06.2001 bis einschließlich 16.07.2001 gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Buchbach, 23.10.2001

Rambold
Erster Bürgermeister

3. SATZUNG:

Der Markt Buchbach hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom 24.07.2001 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.



Buchbach, 23.10.2001

Rambold
Erster Bürgermeister

4. BEKANNTMACHUNG:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte durch Aushang an die Amtstafel am 23.08.2001. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung liegt seit diesem Tag zu den allgemeinen Dienststunden im Rathaus in Buchbach, Zimmer-Nr. 15, zu Jedermanns Einsicht auf. Über den Inhalt der Bebauungsplanänderung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden. Die Bebauungsplanänderung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden.
(§10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)



Buchbach, 23. Okt. 2001

Rambold
Erster Bürgermeister

1. DECKBLATT

BEBAUUNGSPLAN ZIEGELSTADEL - WEST

GEMEINDE BUCHBACH

LANDKREIS MÜHLDORF

M = 1 : 1000

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

- A. Festsetzungen durch Text
- B. Festsetzungen durch Planzeichen
- C. Hinweise durch Planzeichen
- D. Hinweise durch Text
- E. Verfahrenshinweise

Buchbach, den 03.05.01

Der Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. FH Architekt
Erich Thalmeier

84428 Buchbach Hauptstraße 4
Telefon 08086 / 237 Telefax 08086 / 1737

Buchbach, den 03.05.2001



1. Bürgermeister *Rambold*
1. Bürgermeister



Die Marktgemeinde BUCHBACH erläßt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern
- der Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-Verordnung) und
- des Artikels 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay.Nat.Sch.G.)

diesen Bebauungsplan als S A T Z U N G.

Der Bebauungsplan ZIEGEGELSTADEL - WEST umfaßt die Grundstücke mit Flurstücknr. 307/Teil, 313/3, 331/Teil, 332/10, 334 und 345/Teil der Gemarkung Buchbach.

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

1.2 Außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen können mit Zustimmung der Gemeinde Geräteschuppen zugelassen werden, wenn die Traufhöhe 2,20 m u. die Firsthöhe 2,75 m nicht überschritten wird:

- 5 m² für Grundstücke bis 400 m²
- 7 m² bis 600 m²
- 9 m² über 600 m²

Grenzbebauung ist zulässig - auf Art. 30 Abs. 2 Bay BO wird hingewiesen;

Bauweise: Holz - senkrechte Verbretterung ; Satteldach - Eindeckung ist dem Hauptgebäude anzupassen!

1.3 Wohngebäude dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden Für jedes Wohngebäude (Einzelhaus - Doppelhaushälfte) sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Geschößflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) gelten die angegebenen Werte als Höchstgrenze, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

GRZ	für Einzelhäuser	maximal	0,40
	für Doppelhaushälften	maximal	0,40

GFZ	für Einzelhäuser	maximal	0,50
	für Doppelhaushälften	maximal	0,70

2.2 Zahl der zulässigen Vollgeschoße als Höchstwert;

I + D 1 Vollgeschoß und Dachgeschoß;

U + I + D 1 Vollgeschoß + Dachgeschoß + Untergeschoß

Dachgeschoße sind nach Art. 48 BayBO auszuführen und nicht als Vollgeschoße nach Art. 2, Abs. 4 BayBO. Die Anrechnung der Dachgeschoße auf die Geschößfläche erfolgt nach § 20, Abs. 3 BauNVO.

3. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Bauweise - offen - für den gesamten Geltungsbereich

3.2 Für die mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß § 23 BauNVO eine geringfügige Überschreitung dieser Baugrenzen, für Balkone und Vordächer zulässig.

3.3 Eine Teilung von Grundstücken ist nur insoweit zulässig als für die Grundstücke eine Mindestgröße von

500 m² bei freistehenden Einzelhäuser

und

300 m² bei Doppelhaushälften

nicht unterschritten wird.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (nach § 9 Abs. 4 BauGB gem. Art. 98 BayBO)

I. Wohngebäude

4.1 Baukörper

4.1.1 Seitenverhältnis:

Bei Einzelhausbebauung darf das Seitenverhältnis (Breite : Länge) 1 : 1,25 nicht unterschreiten.

D1 Auf den Parzellennummern 3, 3a, 4, 4a, 12, 12 a und 13, 13a sind Doppelhaushälften festgesetzt. Diese müssen in Grenzbebauung errichtet werden und sind trauf-, first- und gestaltungsgleich auszubilden.

D1 Anstelle von Doppelhäusern können Einfamilienhäuser errichtet werden.

4.1.2 Haustyp nach Geländeneigung

(zur Planlichen Festsetzung der Ziffer B 3.)

Hangbauweise mit Erdgeschoß, Untergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden (U+I+D).

4.1.3 Baukörperabstimmung zueinander

Haupt- und Nebengebäude sind gestalterisch in einer Einheit auszubilden. Dies gilt besonders der Dachform, Dachneigung, Baumaterial, sowie Farbgestaltung der Gebäude.

Die einzelnen Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.

Unorganisch wirkende Vor- und Rücksprünge, eingeschnittene Balkone, Loggien etc. sind unzulässig.

4.1.4 Wintergärten

Wintergärten mit einer Bautiefe bis zu 2,50 m als untergeordnete Anbauten können auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden, bis auf eine Länge von 1/3 der Gebäude-Länge, soweit sie mit Glas überdeckt sind und nicht durch andere Vorschriften eingeschränkt sind. Der Grenzabstand muß jedoch mindestens 3 m betragen.

4.2 Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen

4.2.1 Höhenbezugspunkt Wohngebäude

Bei Gebäuden, die von der Talseite aus erschlossen werden, liegt die OK des Erdgeschoß-Fußbodens auf der vom Bezugspunkt \oplus angegebenen Höhe (z.B. $\oplus + 150$).

Die hangseitige Geländehöhe im jeweiligen Grundstück ist der Bezugshöhenlage anzugleichen

Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nur soweit verändert werden, daß das Gebäude in das Gelände eingebunden werden kann.

Bei Gebäuden, die von der Hangseite aus erschlossen werden, darf die OK des Erdgeschoß-Fußbodens, gemessen an der Hangseite, nicht höher als 15 cm über der natürlichen oder der von der im Einvernehmen mit dem Landratsamt festgesetzten Geländeoberfläche liegen.

4.2.2 Höhenlagen der Garagenzufahrten

Die Oberkante Garagenfußboden bezogen auf die Straßenoberkante davor ist so festzusetzen, daß keine Rampen- bzw. Zufahrtsneigungen => 15° entstehen.

4.2.3 Wandhöhen

Als Wandhöhe gilt

- hangseitig: das Maß von der OK Rohdecke EG bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes
- talseitig: das Maß von der natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenkante-Umfassungsmauer mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

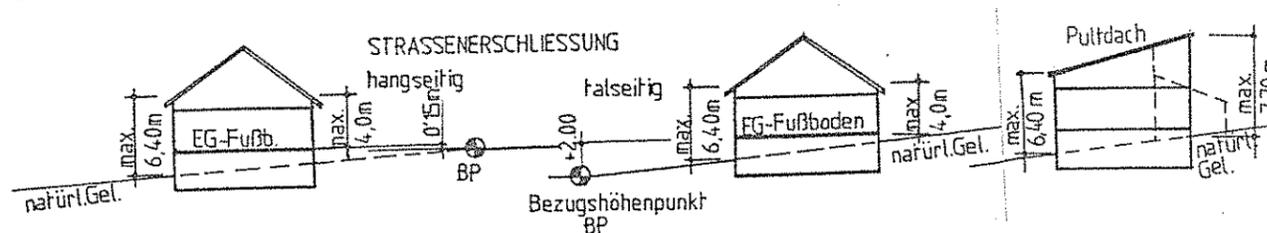
Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

I + D	4,00 m	hangseitig gemessen; von der OK Rohdecke EG Kniestock max. 1,20 m
U + I + D	6,40 m	talseitig gemessen; von der natürlichen Geländeoberkante Kniestock max. 1,20 m

D1 bei Pultdachformen Parzellen 11, 12, 12a, 13 und 13a
hangseitig max. 7,70 m, talseitig max. 6,40 m

Die Wandhöhe von Garagengebäuden regelt sich nach der Wandhöhe, gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO;

4.2.4 Schemaschnitte D1



4.3 Dachgestaltung, Dachform

4.3.1 Dachform

Als Dachform sind für Haupt- und Nebengebäude im gesamten Geltungsbereich nur Satteldächer in beidseitig gleicher

D1 Dachneigung zulässig, mit Ausnahme bei den Parzellen 11, 12, 12a, 13 und 13a nur Pultdachformen, auch Gegendächer als Pultdächer zulässig, sh. Schemaschnitt.

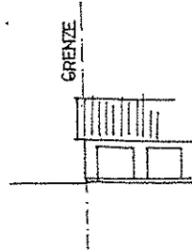
4.3.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird bei Satteldächern von 32° - 36°
bei Pultdächern von 15° - 20° festgesetzt!

D1 Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung einheitlich und profilgleich auszuführen. Das erstgebaute Gebäude hat Vorrang!

4.3.3 Dachüberstand

Bei allen Gebäuden ist an den Traufseiten und an den Giebelseiten (Ortgang) ein Dachüberstand von max. 80 cm, bei überdecktem Balkon von max. 150 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Holzstützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen. Bei Doppelhäusern sind an der angebauten Grundstücksgrenze hin keine Dachüberstände zulässig. Bei Grenzgaragen kann das Vordach maximal 50 cm über die Grenze reichen.



4.3.4 Stellung der Nebengebäude

- D1 Die Satteldächer bzw. Pultdächer der Nebengebäude bzw. der Garagen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben, wenn sie die gleiche Frischrichtung haben. Andernfalls darf die Dachneigung bei Satteldächern auch geringer sein, mindestens jedoch 25 °.
- D1 Gegendächer bei Pultdachformen müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

4.3.5 Untergeordnete Dachflächen sind, soweit keine anderen Festlegungen gelten, auch in Blech, Stehfalzdeckung, grau zulässig.

4.4 Material zur Dachdeckung

4.4.1 Bei dem Baugebiet sind Dachdeckungen mit dem Erscheinungsbild von naturroten Dachziegeln, oder kleinformatischen Platten zu verwenden. Doppelhäuser sind einheitlich in Farbe und Format zu decken.; Das erstgebaute Gebäude hat Vorrang! Dies gilt ebenfalls für Garagen und Nebengebäude.

4.4.2 Kamine dürfen nicht an Außenwänden liegen; sie müssen so angeordnet sein, daß sie in Firstnähe austreten.

4.5 Dachgauben, Dachflächenfenster, Zwerchgiebel-Zwerchhäuser

4.5.1 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

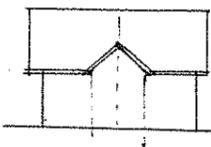
4.5.2 Die Ansichtsfläche der Gauben darf 1,50 m² nicht überschreiten (max. 2 Gauben pro Dachfläche)
Dacheinschnitte mit stehenden Fenstern oder Fenstertüren sind unzulässig.

4.5.3 Dachflächenfenster sind nur in untergeordneten Maß, mit max. 1,00 m² Einzelgröße zugelassen;
Dachflächenfenster neben Dachgauben sind unzulässig!
(max. 2 Dachflächenfenster pro Dachfläche)

4.5.4 Zwerchgiebel-Zwerchhäuser sind zulässig, wenn die Giebelbreite 1/3 der Gebäudelänge maximal 4,0 m nicht überschreitet.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind traufgleich mit dem Hauptgebäude anzusetzen.

Die Wandhöhen für Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind gleich mit den Angaben der Schemaschnitte unter 4.2.4.



4.6 Fassadengestaltung

4.6.1 Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig. Waagrechte Fensterformate sind nur bei starken, senkrechten Fensterteilungen zulässig. Der Außenputz ist nach Möglichkeit, ohne Sockelabsatz bis zum Gelände zu führen!

4.6.2 Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fensterformate müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele unterschiedliche Fensterformate sind zu vermeiden.

Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

4.6.3 Sichtschutz bei gereihten Wohngebäuden auf der Gartenseite zum Nachbarn hin sind in einer Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,50 m zulässig. Die Blenden sind in Holzkonstruktion zu erstellen.

II. Garagen und Stellplätze

4.7 Garagen und Stellplätze

4.7.1 Pro Einfamilienhaus sind mindestens 2 Autoabstellplätze als Garage oder anrechenbare Stellfläche auf den ausgewiesenen Flächen nachzuweisen.

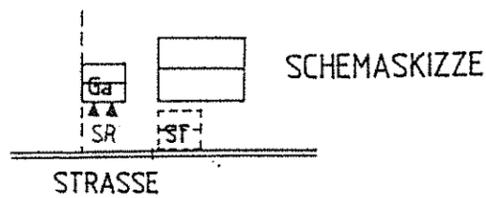
4.7.2 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist folgende Mindestanzahl an Garagen und Stellplätzen nachzuweisen:
Garagenzufahrten gelten nicht als anrechenbare Stellplätze.

a) Gebäude mit einer Hauptwohnung und einer Einliegerwohnung bis max. 50 m² Wohnfläche:
mind. eine Garage und zwei anrechenbare Stellplätze oder zwei Garagen und ein anrechenbarer Stellplatz

b) Gebäude mit zwei Wohnungen, jede Wohnung größer als 50 m² Wohnfläche: zwei Garagen und zwei anrechenbare Stellplätze

Die gemeinsamen Zufahrten bei den Doppelhäusern dürfen nicht als anrechenbare Stellplätze benutzt werden.

4.7.3 Garagenzufahrten und Aufstellplätze müssen frei von der Straße aus zufahrbar sein. Stellplätze und Garagentore dürfen nicht mehr als 15 cm unter Straßenniveau liegen.



4.7.4 Garagen dürfen nur auf den in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden.

4.7.5 In Wohnhäuser integrierte Garagen sind von der Geschosflächenberechnung ausgenommen.

4.7.6 Private Stellplätze außerhalb der Baugrenzen sind zulässig.

4.7.7 Fundamentierung an der Grenze

Bei an der Grenze zusammengebauten Wohngebäuden oder Garagen ist das jeweils höherliegende Gebäude an der Trennfuge bis zum tieferliegenden Fundament zu gründen, soweit zum Zeitpunkt der Ausführung eine geplante Unterkellerung bekannt/erkennbar ist.

Dachform und Dachneigung sowie Dacheindeckung müssen einheitlich ausgebildet sein und sich dem Hauptgebäude angleichen.

4.7.8 Der Stauraum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen.

Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind in Dachform und Dachmaterial einheitlich zu gestalten. Die Wandhöhe wird auf max. 3,00 m über OK Gelände gemessen an der Bergseite festgesetzt. Angleichung an erstgebaute Garage.

4.7.9 Die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- und rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.)

5. Einfriedungen

Einfriedungen an Straßen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 1 m Höhe auszubilden. An den Grenzen zu den Nachbargrundstücken sind anstelle der Holzzäune auch Maschendrahtzäune von max. 1 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen hinterpflanzt werden sollten.

Die straßenseitigen Holzzäune sind so zu gestalten, daß in Hinsicht auf die vorhandenen Zäune ein einheitliches Bild gewährleistet ist

Straßenseitig sind Zäune ohne überstehende Sockel zu gestalten

Der mit der Straßenbaumaßnahme angelegte Granitgroßsteinpflasterstreifen soll als Sockel ausreichen.

Bei Grundstücken, die unmittelbar an die Fahrbahn angrenzen, müssen die Zäune mindestens 0,75 m zurückgesetzt werden!

6. Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen

- 6.1 Nebenanlagen, Trafostationen oder dergleichen, sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen!
- 6.2 Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder in Verbindung mit der Einfriedung als verputzte, gedeckte Box unterzubringen.
- 6.3 Mülltonnenboxen in Sicht- oder Waschbeton sind nicht zulässig.

7. Versorgungsleitungen und Erschließung

- 7.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- 7.2 Jeder Eigentümer hat sich selbst gegen Schicht- und Hangwasser zu sichern.

8. Sonstiges:

- 8.1 Sonnenkollektoren und Energiedächer können zugelassen werden, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen und mit der Gestaltung des Gebäudes in Einklang stehen!
- 8.2 Der Einbau von Sonnenkollektoren in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß bei Nebengebäuden die Dachhälften jeweils vollflächig mit Kollektorelementen gedeckt werden, bei Hauptgebäuden die Kollektoren in einer durchlaufenden Reihe unmittelbar oberhalb der Traufe flächenbündig mit der Dachhaut angeordnet sind.
- 8.3 Bei Bereitstellung von einer Gemeinschaftsantennenanlage, ist an diese anzuschließen!

9. Freiflächen, Grünflächen, Bepflanzungen

(nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Die Verkehrsgrünflächen und die öffentlichen Grünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen.

9.2 Die Freiflächen der Privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 250 m² Grundstücksfläche und zusätzlich kleineren Strauchgruppen. 20 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen sind als Unterpflanzung mit heimischen Gehölzern (Sträuchern) zu versehen.

Die Anordnungen der Planzeichen für Pflanzgebote im Privatbereich stellen nur einen Vorschlag dar.

9.3 Der erforderliche Grenzabstand bei Pflanzungen ist zu beachten.
(gemäß Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt (BGVB)
Nachbarrecht Art. 47 und 48 und AGBGB (AusführungsgesetzBGB))

Sträucher und Hecken unter 2 m Höhe müssen einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m aufweisen, gemessen von der Mitte der zunächst an der Grenze befindlichen Triebe.

Sträucher, Hecken oder Bäume, über 2 m Höhe müssen einen Grenzabstand von mindestens 2 m aufweisen, gemessen von der Mitte des Stammes, an der dieser aus dem Boden hervortritt.

9.4 Öffentliches Grün

Die mit nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Randeingrünung ist mit standortgemäßen Sträuchern zu bepflanzen.

9.5 Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Eingriffe in den bestehenden Baumbestand entlang des Entwässerungsgrabens sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen, z.B. Verbesserung des bestehenden und verbleibenden Bachlaufes, kompensiert werden.

9.6 Pflanzarten

9.6.1 Großkronige Bäume

Hochstamm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen, STU 20 - 25 cm

Winterlinde

Spitzahorn

Stieleiche

Bergahorn

9.6.2 Kleinkronige Bäume

Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 300 - 350 cm,
oder Hochstamm bzw., Stammbusch 3 x verpflanzt,
mit Ballen, Stammumfang (STU) 16 - 18 cm

Vogelkirsche	Feldahorn
Traubenkirsche	Schwarzerle
Eberesche	Sandbirke
Wildbirne	Hainbuche
Obstbäume	

9.6.3 Zu pflanzende Sträucher

Mindestens 70 % müssen der nachstehenden Artenliste entsprechen, maximal 30 % können hierbei Ziersträucher sein.

Koniferen und buntblättrige Laubgehölze sind jedoch nicht zulässig.

Sträucher 2 x verpflanzt, oB. 100-150 cm
Pflanzabstand ca. 1,30 x 1,30 Meter

Schlehe	Kornelkirsche
Faulbaum	Hartriegel
Hundsrose	Hasel
Salweide	Pfaffenhütchen
Korbweide	Liguster
Holunder	Heckenkirsche
Wolliger Schneeball	

9.6.4 Klettergehölze

Efeu
Kletterhortensie
Wilder Wein

9.6.5 Negativliste

Von der Pflanzung ausgenommen sind alle gärtnerisch beeinflussten Zuchtformen und Arten mit Säulen- und Pyramidenwuchs, Krüppelwuchs, Drehwuchs und Buntlaubigkeit, sowie alle fremdartigen Nadelgehölze und Sträucher, sowie speziell Birken im Geltungsbereich.

9.7 Pflanzung und Pflege

- 9.7.1 Die Pflanzung der Bäume und Sträucher hat bereits in der ersten Pflanzperiode nach Bezug des jeweiligen Gebäudes zu erfolgen.
- 9.7.2 Es ist darauf zu achten, daß der Wurzelbereich der Bäume frei von Ver- und Entsorgungsleitungen bleibt.
- 9.7.3 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- und krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben der im Bebauungsplan integrierten Grünfestsetzungen Art- und Größengleich zu ersetzen.

9.7.4 Sicherstellung des Pflanzraumes:

Mutterboden bedarf für Anpflanzungen bei:

- Großbäumen : Baumgruben 200x200x100 cm
- Kleinbäumen : Baumgruben 150x150x 80 cm
- Sträuchern: Auftrag 40 cm (Dicke)
- Rasen: Auftrag 25 cm

10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Die natürlichen Geländeoberfläche kann nur in geringen Umfang und mit Absprache der Genehmigungsbehörde verändert werden. Steil herausragende Böschungen und Terrassierungen sind unzulässig.
- 10.2 Stützmauern und Terrassenwände sind anzuböschten oder abzapflanzen und auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Entlang öffentlicher Straßen ist der Zaunsockel gehsteigbündig auszuführen.

Geländeschnitte zum Baugesuch

Bei der Einreichung der Baugesuche für jedes Bauvorhaben sind mind. 1 Querschnitt und 1 Längsschnitt im Maßstab 1 : 100 unter Angabe des natürlichen Geländeverlaufes mit Einzeichnung der beabsichtigten Höhenlage des Gebäudes zum Bauantrag vorzulegen.

Die Höhenpläne vom Straßenprojektanten sind Grundlage bzw. Bestandteil des Bebauungsplanes!

10.3 Geländemodellierungen

Die Baukörper und -gestaltung ist dem natürlichen Gelände anzupassen.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



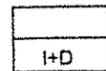
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des 1. Deckblattes vom 03.05.01

2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

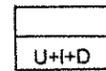
3. Maß der baulichen Nutzung



I + D

maximale Anzahl der Vollgeschoße

1 Vollgeschoß und Dachgeschoß



U + I + D

1 Vollgeschoß + Dachgeschoß + Untergeschoß



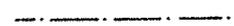
offen



nur Einzel- u. Doppelhaushälften zulässig

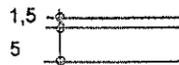


Straßenbegrenzungslinie (grün)



Baugrenzen (blau) § 23 Abs.1 u. 3 BauNVO

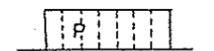
5. Verkehrsflächen



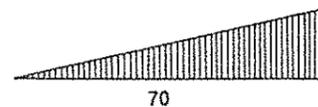
Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentliche Parkstreifen
(geringe Verschiebung ist möglich)



Öffentliche Parkflächen

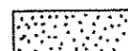


Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung
Bepflanzung über 1,0 m und Lagerung von
Gegenständen über diese Höhe hinaus ab
Oberkante Straße freizuhalten.

Ausgenommen sind: freistehende Einzel-
bäume mit Astansatz von mehr als 3m Höhe.



Kinderspielplatz



Öffentliche Grünflächen

6. Stellplätze und Garagen



Garagenfläche mit Angabe der Zufahrt
in Pfeilrichtung



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



Stauraum vor den Garagen, der zur Straße
hin nicht abgezäunt werden darf.

7. Sonstige Festsetzungen



6.0

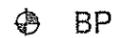
Firstrichtung als Mittelstrich im
vorgeschlagenen Baukörper

Maßzahl z.B. 6.0 m



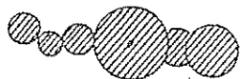
Pultdach mit Angabe der oberen Traufe

1m Höhenlinien ab ± 0.00 - Punkt



Bezugshöhenpunkt an fertiger Straßen-
höhe: Oberkante Randstein bzw. fertiger
Straßenbelag.

8. Grünordnung - Pflanzgebote



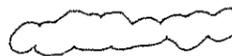
bestehender
Busch- und Baumbestand



Bestehende Bäume



zu pflanzende Bäume



Gehölzpflanzung

lockere, raumbildende Bepflanzung
mit heimischen Sträuchern und Gehölzen

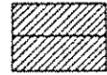
C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



1. Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein



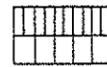
2. Vorgeschlagene Grundstücksteilungslinie



3. Bestehendes Wohngebäude



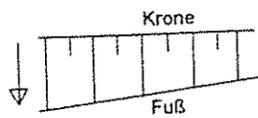
4. Bestehendes Nebengebäude



5. Vorgesehene Form für Baukörper

452

6. Flurstücknummer, z.B. 452



7. Böschung

12

8. Nummerierung der Parzellen

Ä1

9. Änderung gemäß Gemeinderatsbeschluss vom.....

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Durch die angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang landwirtschaftliche Immissionen auftreten.
2. Die unter B 5. festgesetzten Verkehrsflächen (Straße), sollen am Rand mit Tiefbord ausgestattet werden. Zwischen Fahrbahn und privater Grundstücksgrenze soll Schotterrasen angelegt werden. Der Fahrbahnbelag aus Asphalt soll durch kleinteilige Befestigung sinnvoll gegliedert werden.
3. Bei einem Zutagekommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben!

4. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
5. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerung muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.
6. Altlasten im Bereich des Bebauungsplanes sind der Gemeinde nicht bekannt!
7. Die Festsetzungen durch Text und durch Planzeichen werden den Bauwerbern ausgehändigt.

8. Kartengrundlage:

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000
VERMESSUNGSAMT MÜHLDORF/INN
Ergänzung des Baubestandes erfolgte durch das
Arch. Büro Thalmeier, Hauptstr. 4, 84428 Buchbach

Maßentnahme: Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.