

INGENIEURBÜRO KRITSCHEL
Städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung
Gabelsbergerstraße 16 84034 Landshut
Telefon: 0871/61091 Telefax: 0871/630664



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

OBERLAUTERBACH - PESTKAPELLE

MARKT PFEFFENHAUSEN
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

LAGEPLAN MIT BEBAUUNG, GRÜNORDNUNG UND FESTSETZUNGEN

Planungsträger	Markt Peffenhausen Marktplatz 3 84076 Peffenhausen
Maßstab	Lageplan M 1:1.000
Stand	22.04.1997

Bearbeit.	05.11.96	Ba
Geändert		
Anlass:		
§ 4 Abs.1 BauGB	22.04.97	Ba
Projekt Nr.		
B 95 -1983		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Wohnbauflächen:

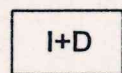
1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhaus	0,4	0,6

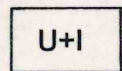
2.2 Zahl der Vollgeschosse

Geplante Gebäude mit eingetragener Geschößzahl



max. 2 Vollgeschosse:

Bauweise: Erdgeschoß und Dachgeschoß
(DG als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)



max. 2 Vollgeschosse:

Bauweise: Untergeschoß und Erdgeschoß
(UG als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

2.3 Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m ab natürlichem Gelände auf Haustiefe anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

2.4 Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.

2.5 Firstrichtung:

Die Firstrichtung hat gemäß Planeintrag zu erfolgen (siehe Ziffer 15.4). Allgemein wird eine Drehung der Firstrichtung um 90° zugelassen.

2.6 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	500

2.7 Anzahl der Wohneinheiten:

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Gebäude

2.8 Anzahl der Stellplätze:

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze bei 1 WE 3 Stellplätze bei 2 WE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.9 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die FOK-Erdgeschoß-Parzellen 6, 16, 18 und 19 sind mind. 50 cm über das Niveau der OK-Grabenböschung zu legen.

2.10 Gestaltung des Geländes:

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden.

Zulässig sind Aufschüttungen bis max. 1,00 m und Abgrabungen bis max. 2,00 m.


Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig.


Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

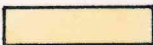
3. BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1 **offen** § 22 Abs. 2 BauNVO


3.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)


6.2  Gehweg

6.3  Straßenbegrenzungslinie


6.4  Öffentliche Parkflächen


6.5  Eigentümerweg (EW)

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1  öffentliche Grünfläche
- Straßenbegleitgrün

9.2  öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz

9.3  öffentliche Grünfläche
- als Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

9.4  private Grünfläche
- als Ortsrandeingrünung mit Pflanzgebot

10. WASSERFLÄCHEN:

10.1  Entwässerungsgraben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:

- Integrierter Grünordnungsplan -

13.1 Öffentliche Grünflächen:

Der Grünzug zwischen Kapellenweg und Gartenstraße mit seinem bestehenden Busch- und Baumbestand ist in seinem natürlichen Zustand zu belassen und gemäß Planeintrag mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste zu ergänzen.

Für den geplanten Kinderspielplatz ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen. Die Bepflanzung hat mit Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste zu erfolgen.

13.2 Private Grünflächen:

Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten hat landschaftsgerecht mit heimischen Gehölzen einschließlich Obstbäumen lt. Pflanzliste zu erfolgen. Je 300 qm ist ein Großbaum und ein Kleinbaum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme verwendet werden.

13.3 Eingrünung des Baugebietes

Am östlichen Baugebietsrand ist ein 6,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen Gehölzen anzulegen.

Entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen ein mind. 3,0 m breiter Grünstreifen mit heimischen Gehölzen anzulegen.

13.4 Pflanzliste:

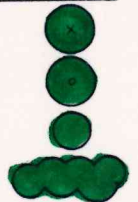
Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung von heimischen Gehölzen festgesetzt. Gastgehölze können verwendet werden. Der Anteil heimischer Gehölze muß überwiegen.

Erhaltung



bestehender und zu erhaltender
Busch- und Baumbestand

Anpflanzung



Großbaum in öffentlicher Grünfläche

Großbaum (veränderbar)

Kleinbaum (veränderbar)

Gehölzpflanzung

13.5 Geplante Neuanpflanzung:

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

13.6 Nicht zulässig:

Thuja (in allen Arten)

Lebensbaum

Chamaecyparis (in allen Arten)

Scheinzypresse

Nicht zulässig sind säulenförmige Laub- und Nadelgehölze sowie Bäume mit hängenden Wuchsformen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.7 Hinweise:

Schutz des Mutterbodens

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.






Grenzabstände:

Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

Abstandszone zu Erdkabeln:

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- 15.1  KFZ-Stauraum, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf
- 15.2  private Zufahrt
- 15.3  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.4  Firstrichtung
- 15.5  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

16. EMPFEHLUNG:

16.1 Rückhaltemöglichkeiten:

Von den Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen, Sickerschächten oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen. (siehe Ziff. VIII. in der Begründung zum Bebauungsplan)

17. HINWEISE:

17.1 Energieversorgung:

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksleitung.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der OBAG-Bezirksleitung rechtzeitig zu melden.

17.2 Bodendenkmalpflege:

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Außenstelle Landshut, mitzuteilen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt gemäß Art. 98 Abs. 3 BayBO.

1. BAULICHE ANLAGEN:

1.1 Wohngebäude:

- Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Pulldach nur bei Garagen oder Nebengebäuden
- Dachneigung: 34 - 44°
- Dachdeckung: kleinschuppig
- Dachgauben: zulässig ab 35°;
Giebel- oder Schleppegauen,
pro 3,5 lfdm Dachfläche ist 1 Gaupe zulässig.
Aneinandergereihte Dachgauben und eingeschnittene
Dachterrassen sind unzulässig.
- Dachüberstand: Ortang und Traufe max. 1,00 m;
bei überdachten Balkonen oder Terrassen max. 1,50 m.
- Wandhöhe: bei I+D max. 4,80 m (talseitig)
bei U+I max. 6,50 m (talseitig)

Definition

zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Auf Ziffer 2.10 „Gestaltung des Geländes“ der textlichen
Festsetzungen wird verwiesen.

1.1.1 Fassadengestaltung

- zulässig sind - Mauerwerk verputzt
- Holz
- Glas

1.1.2 Zwerch- und Standgiebel

Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich
untergeordnet sein. Die Breite darf max. 1/3 der Dachfläche betragen.

1.1.3 Erker

Erker dürfen eine Breite von 3,50 m und einen Vorsprung von max. 1,25 m
nicht überschreiten.

1.1.4 Wintergärten

Ausführung in Holz, Kunststoff oder Metall.
Wintergärten dürfen ausnahmsweise bis max. 2,00 m über die Baugrenzen
hinausragen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 BauNVO).
Die Abstandsflächen sind einzuhalten.

1.1.5 Alternative Energienutzung

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND STELLPLÄTZE:

- 2.1 An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen. Garagen einschließlich Nebengebäude an Grundstücksgrenzen dürfen eine Länge von max. 8,00 m nicht überschreiten.
- 2.2 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 2.3 Die KFZ-Stellplätze und KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. rasenverfugtes Pflaster, Schotterrassen, Rasengittersteine u.ä.). KFZ-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN:

- Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- oder Hanichlzaun
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Holzlatten-, Hanichl- oder Maschendrahtzaun (grün)
- Zaunhöhe: max. 1,00 m
Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m zulässig.
- Sockelhöhe: max. 0,20 m.

Alternativ:

Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung

Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher).

ZEICHENERKLÄRUNG



Durchgang, Durchfahrt,
überdeckter Sitzplatz



Teilung der Grundstücke,
Grundstücksgrenze



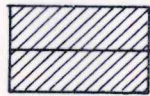
Grundstücknumerierung



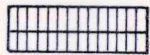
Grenzstein



Flurstücksgrenze



bestehendes Wohngebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)



bestehendes Nebengebäude
(Mittelstrich = Firstrichtung)



Straßen, Wege

129

Flurstücksnummer



Böschung



Höhenlinien



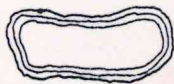
Hochspannungsmast



bestehende Trafostation



20-KV-Freileitung



Weiher