BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN STEINBREI

GEMEINDE LANDKREIS: REG.-BEZIRK:

NIEDERVIEHBACH DINGOLFING-LANDAU NIEDERBAYERN



Die Gemeinde Mederviehboch erlößt gem. § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauG8) vom 27.08.1997 (BG8t. I S. 2141, ber. BG8t. 1998 I S. 137), Art. 23 G0 (BoyRS 2020 – 1 – 1 – 1), Art. 91 BoyR0 (BoyRS 2132 – 1 – 1) und der BouM/0 in der Fossung vom 22.04.93 (BG8t I, Seite 466) diesen Bebauungsplan als Satzung.

DUPLIKAT

ALTSTADT 18, 84028 LANDSHUT, TELEFON 0871/9756722

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG

LANDSHUT, DEN 03. MAI 2000

J. him

Als Planumerlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Naßstab 1:1000 verwendel. (Zur genauen Waßertnahme nur bedingt geeignet).

Für eingetragene Leitungen bzw. Kanalverläufe wird für deren Lagerichtigkeit keine Gewähr übernammen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erkaubnis des Pkonfertigers gestattet.

(Fussung r. 11.04.00)

BEARBEITUNG:

25.01.2000

R.BURIAN ZEICHNUNGSNUMMER: 899-2388

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BEBAUUNG
- 0.1.1. BAUWEISE
- 0.1.1.1. offen nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 0.1.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES
- 0.1.2.1. Das Gelände darf insgesamt in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht wesentlich verändert oder gestört werden, damit das vorhandene Landschaftsrelief erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeanschüttungen oder -abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggebäude statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.
- 0.1.3. EINFRIEDUNGEN
- 0.1.3.1. Art: Zu den Verkehrsflächen hin sind nur Holzzäune mit

senkrechter Lattung zulässig (Verkehrsfläche gemäß § 9

Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Höhe: Ab Oberkante Gehweg bzw. Straße mind. 1,00 m und

max. 1,20 m.

Sockel: Unzulässig.

- 0.1.4. HAUPTEIRSTRICHTUNG
- 0.1.4.1. Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Zeichen unter Ziffer 15.3. (Hauptfirstrichtung zwingend).
- 0.1.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§ 14 BauNVO)
- 0.1.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdach ist unzulässig.
- 0.1.5.2. Wird die max. zulässige Wandhöhe gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes überschritten, ist an der Einfahrseite eine max. Wandhöhe von 2,50 m zulässig. Talseitig richtet sich die Wandhöhe nach dem natürlichen Geländeverlauf.

0.1.6. GEBÄUDE

0.1.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Erdgeschoß und ein als Vollgeschoß ausgebautes Dachgeschoß (I+D).

Dachform:

Satteldach

Dachneigung:

33 - 39 Grad

Dachdeckung:

Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegeln-

des Metall.

Dachgauben:

Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 2 m²

betragen. Die Gaube ist im stehenden Format auszufüh-

ren. Pro Dachseite sind 2 Gauben zulässig.

Zwerchgiebel:

Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deut-

lich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).

Dachüberstand bei

- Ortgang: - Traufe: max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;

max. 0,80 m zulässig;

Kniestock:

max. 1,25 m zulässig;

Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke der oberen Geschoßdecke und UK Sparren, an der

Außenwand gemessen.

Wandhöhe:

Talseitig nicht über 5,00 m ab natürlicher Glände-

oberfläche.

Seitenverhältnis:

Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite:Länge)

muß mind. 1:1,25 betragen.

0.1.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2.

Sichtbares Untergeschoß, Erdgeschoß und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß - U+I).

Dachform:

Satteldach

Dachneigung:

33 - 39 Grad

Dachdeckung:

Zulässig sind nur Ziegel (Beton oder Ton), nichtspiegeln-

des Metall

Dachgauben:

Die Ansichtsflächen der Dachgauben dürfen max. 2 m²

betragen. Die Gaube ist im stehenden Format auszufüh-

ren. Pro Dachseite sind 2 Gauben zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zwerchgiebel:

Zulässig, wenn sie gegenüber dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind (max. 1/3 der Gebäudelänge).

Dachüberstand bei

- Ortgang: - Traufe: max. 0,80 m (bei Balkon bis max. 1,50 m) zulässig;

max. 0,80 m zulässig;

Kniestock:

max. 0.30 m zulässig:

Die Kniestockhöhe wird gemessen ab OK Rohbaudecke

der oberen Geschoßdecke und UK Sparren, an der

Außenwand gemessen.

Wandhöhe:

Talseitig nicht über 6,30 m ab natürlicher Glände-

oberfläche.

Seitenverhältnis:

Das Seitenverhältnis bei Einzelhäusern (Breite:Länge)

muß mind. 1:1,25 betragen.

0.1.6.3. Haustyp nach Geländeneigung:

Hangbauweise gemäß 0.1.6.2. mit sichtbarem Untergeschoß, Erdgeschoß und einem Dachgeschoß (ke Vollgeschoß) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. Gebäudebre anzuwenden.

0.1.7. BEBAUBARKEIT DER GRUNDSTÜCKE

0.1.7.1. Ausnahmsweises Überschreiten von Baugrenzen durch Wintergärten und ähnliches:

Die Baugrenzen, welche die südöstlich, südlich, südwestlich und westlich liegenden nicht überbaubar Grundstücksflächen definieren, dürfen ausnahmsweise mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70 verglast sind (Wintergärten), um bis zu 2 m überschritten werden. Die gesetzlichen Abstandsflächen (Art und 7 BayBO) sind einzuhalten.

- 0.1.8. ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 0.1.8.1. Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 0.1.9 STELLPLATZBEDARE
- 0.1.9.1. Bei einer Wohneinheit sind mindestens 2,0 Garagen- bzw. Stellplätze, bei zwei Wohneinheiten sind n destens 3,0 Garagen- bzw. Stellplätze auf den jeweiligen Grundflächen nachzuweisen.
- 0.1.10. ABSTANDSFLÄCHEN
- 0.1.10.1. Die Abstandsregelungen gemäß Art. 6 und 7 BayBO sind anzuwenden.
- 0.1.11. FERNMELDELEITUNGEN

Für die Verlegung neuer Leitungen zum Anschluß an das Telekommunikationsnetz ist die obering Bauweise nicht zulässig.

IEXILICHE FESISEIZUNGEN

0.2. GRÜNORDNUNG

0.2.1. GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH

0.2.1.1 Straßenbegleitgrün

Für das Straßenbegleitgrün sind folgende Bäurne zu verwenden:

Acer platanoides - Spitzahorn Fraxinus excelsior - Esche

Hochstamm, 3xv., 18-20 cm Stammumfang

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

0.2.1.2. Bäurne im Multifunktionsstreifen

Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

Corylus colurna - Baumhasel Pyrus calleryana "Chanticleer" - Birne

Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere

Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

Je Straßenzug ist eine Baumart zu wählen.

Bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

0.2.1.3. Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung im Westen ist als dichte Gehölzpflanzung zu erstellen. Die Wiesenflächen sind mit max. 15 cm Oberbodenauflage anzulegen und 1 bis 2 mal pro Jahr zu mähen.

0.2.1.4. Dichte Gehölzpflanzung

Die dichte Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,20 m x 1,20 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)

0.2.1.5. Lockere Gehölzoflanzung

Die lockere Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 20% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m x 1,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)

0.2.2. GRÜNFLÄCHEN PRIVAT

0.2.2.1. Begrünung mit Bäumen der Wuchsklasse 2 als Hausbaum

Der Hausbaum (siehe planliche Festsetzungen Punkt 13.2.7.) ist der Einfahrt zuzuordnen. Die Anordnung ist gemäß den Planzeichen einzuhalten. Es können die Gehölze der Pflanzenliste verwendet werden. Bevorzugt sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Jedem Haus ist, wenn möglich im Vorgartenbereich, ein Hausbaum zuzuordnen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.2.2.2. Besonders zu gestaltender Vorgartenbereich (siehe planliche Festsetzungen Punkt 9.3.)
Diese Flächen sollten möglichst nicht eingezäunt werden. Der Vorgarten ist im besonderen Maße mit Stauden, Gehölzen und einem Hausbaum zu gestalten. Dem Bauantrag ist ein Plan zur Gestaltung dieser Zone beizufügen.

0.2.2.3. Geländemodellierung und Abstützung

Das Gelände ist weitgehend in seinem natürlichen Zustand zu erhalten. Sind Abstützungsmaßnahmen erforderlich, so dürfen diese eine Höhe von maximal 50 cm nicht überschreiten. Abstützungen entlang der Straße sind untersagt. Als Material darf Holz oder Natursteinmauerwerk verwendet

werden. Abstützungen aus Beton oder Betonsteinen dürfen nicht verwendet werden.

0.2.2.4. Dichte Gehölzoflanzung

Die Gehölzpflanzungen sind baumreich anzulegen. Der Pflanzabstand ist 1,20 x 1,20 m. 30% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)

0.2.2.5. Lockere Gehölzoflanzung

Die lockere Gehölzpflanzung ist baumreich anzulegen. 20% der Gehölze sind als Heister zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 x 1,50 m. Es sind die Gehölze der Pflanzenliste zu verwenden. (Pflanzenliste siehe Anhang der Begründung)

0.2.2.6. Begrünung mit Kletterpflanzen

Bei mehr als 30 m² fensterloser Fassadenfläche ist eine Fassadenbegrünung anzubringen. Es können alle Arten von Klettergehölzen verwendet werden. Bei Schlingern und Rankern sind Kletterhilfen in Form von Drähten oder Sparlieren anzubringen.

0.2.2.7. Baumpflanzung innerhalb der Grundstücke

Je 500 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den im Plan bezeichneten Gehölzen, mindestens eir Kleinbaum (vorzugsweise Obstbaum) als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

0.2.2.8. Folgende Gehölze dürfen nicht verwendet werden:

Nadelgehölze aller Art, säulenförmige, hängende und buntlaubige Arten und Sorten, sowie geschnittene Hecken. Es sind nur heimische Gehölze zu verwenden. Lediglich in Gebäudenähe können einzelne Zier gehölze verwendet werden. Thujenhecken sind generell verboten.

0.2.3. BELÄGE

0.2.3.1. Beläge öffentlich

Die Multifunktionsstreifen sind, wenn zum Parken genutzt, mit Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder a Schotterrasen auszubilden. Eigenständige Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Wegedecke : erstellen.

0.2.3.2. Beläge privat

Stellplätze sind mit Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen zu belegen. Zufahrten und Bewegungsfläch sind in Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundener Wegedecke oder Schotterrasen zu belegen.

0.2.4. SCHUTZ DES OBERBODENS

0.2.4.1. Der Oberboden ist so zu behandeln, daß er wiederverwendet werden kann. Dazu ist es nötig, geordn Deponien anzulegen.

Lagerung auf Mieten: Höhe max. 1,50 m, Basisbreite max. 3,00 m, Kronenbreite max. 1,00 m.

Lagerung auf Fläche: Höhe max. 1,00 m.

Zum Schutz vor Erosion durch Wind und Wasser ist eine Ansaat mit geeigneter Gründlingung vorzunehme

TEXTLICHE HINWEISE

A IMMISSIONSSCHUTZ

Zeitweise können aus den im Westen und Süden angrenzenden Flächen Geruchs- und Lärmbelästigungen die Wohnsiedlung beeinträchtigen. Im ländlichen Gebiet des Bebauungs- und Grünordnungsplanes müssen diese Beeinträchtigungen geduldet werden.

B PFLANZUNG IM LEITUNGSBEREICH

Pflanzungen im Leitungsbereich von Erdkabeln:

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen nach dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, da die im Plan dargestellten Bepflanzungen und Begrünungen wichtige städtebauliche und stadthygienische Funktionen übernehmen.

C BRAUCHWASSERNUTZUNG

Niederschlagswasser

Im privaten Bereich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser, soweit als möglich, zu sammeln und als Brauchwasser (Gartenbewässerung, WC-Spülung) wieder zu verwenden.

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauWO)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

9.	GRÜNFLÄCHEN (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
9.1.		öffentliche Grünfläche
9.2.		Multifunktionsstreifen
9.3.		Besonders zu gestaltender Vorgartenbereich (siehe Punkt 0.2.2.2. der textlichen Festsetzungen)
9.4.		Private Grünfläche
13.	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) Bestand	
13.1.3.	and the second s	Gehölzgruppen, zu erhalten
	Planung	
13.2.1.		Bäume der Wuchsklasse 1 (bis 20 m) als Straßenbegleitgrün
13.2.2.		Bäume der Wuchsklasse 1 (bis 20 m) in öffentlicher Grünfläche
13.2.5.		Obstbäume Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang
13.2.6.		Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m) im Multifunktionsstreifen öffentlich
13.2.7.	0	Bäume der Wuchsklasse 2 (12-20 m) privat, als Hausbaum, den Zufahrten zugeordnet
13.2.9.		Dichte Gehölzpflanzung
13.2.10.	o⊚o⊚o oo	Lockere Gehölzpflanzung
13.2.11.		Pflaster (Grundstückszufahrt)

PLANLIUME FESISEIZUNGEN

15.	SONSTIGE PLANZEICHEN	
15.1.	[Gz	Garagenzufahrt
15.2.	▼ ▼ Ga	Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
15.3.		Hauptfirstrichtung (zwingend), siehe Punkt 0.1.4.
15.4.	EW	Eigentürmerweg
15.7.		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Be- bauungsplanes

PLANLICHE HINWEISE

15.	KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
101		Tailung der Crupdetticke im Pahoren einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.
16.2.		Durchgang, Durchfahrt, offene Überdachung
17.	KARTIENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN GRENZPUNKTE UND GRENZEN	
17.1.		Flurstücksgrenze
18.	BAUWERKE	
18.1.	2	Gebäude Bestand
19.	VERSCHIEDENES	
19.1.	674	Flurstücksnummern, z.B. Fl.Nr. 564/9
19.2.	15	Grundstücksnumerierung, z.B. Parzelle 23
19.3.	1 m 5 m 10 m	Höhenschichtlinien
19.3.	ւևևևևևևևև	Böschung