

# **Bebauungs- und Grünordnungsplan**

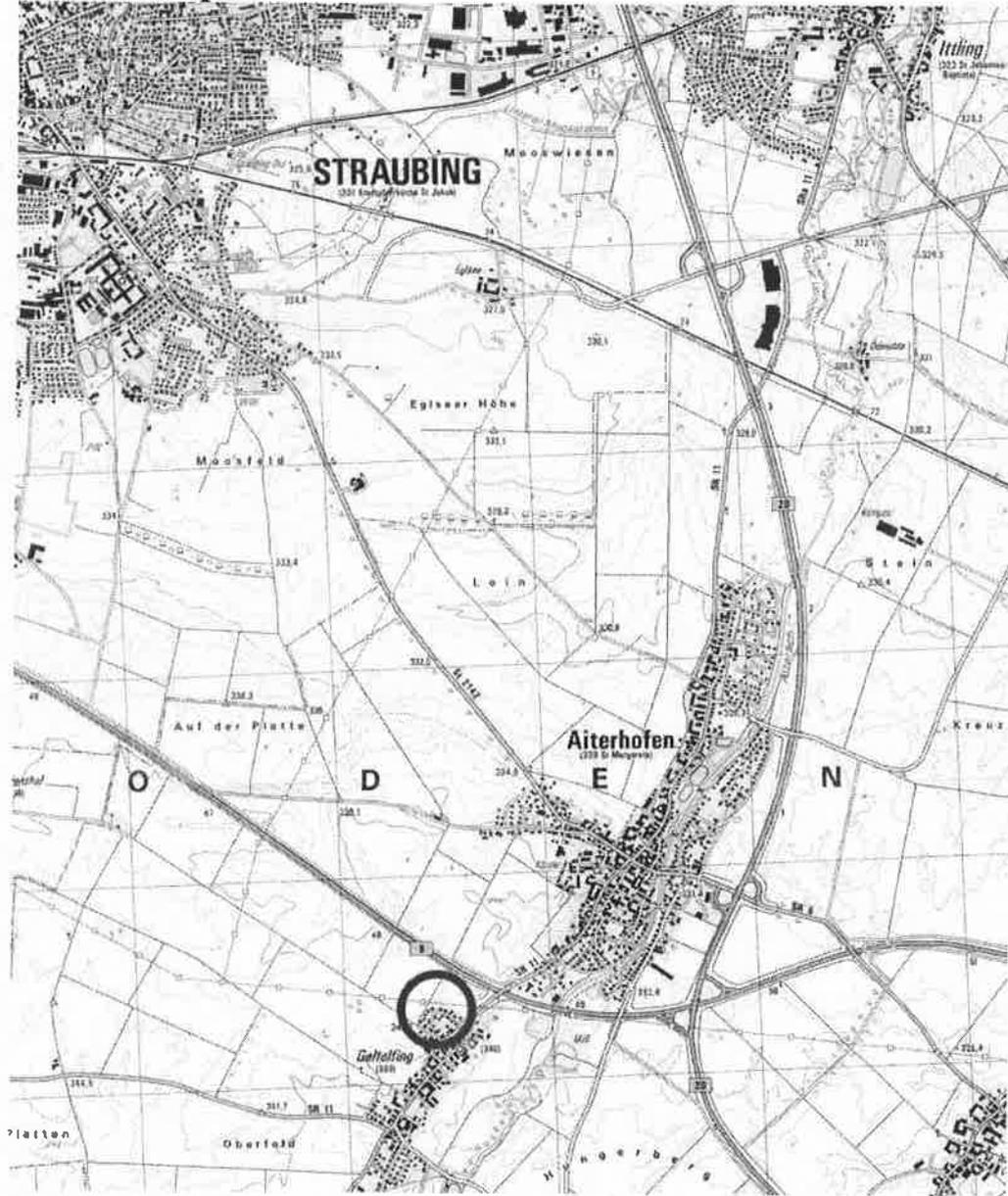
## **WA „Kreuzäcker“**

<b>ORT</b> <b>GEMEINDE</b> <b>LANDKREIS</b> <b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	<b>GELTOLFING</b> <b>AITERHOFEN</b> <b>STRAUBING-BOGEN</b> <b>NIEDERBAYERN</b>
Planfassung vom Bekannt gemacht am	11.08.1987 14.03.1988
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	13.05.1988 22.11.1988

## **Inhaltsverzeichnis:**

1.	Übersichtsplan
2.	Textliche Festsetzungen
3.	Planliche Festsetzungen
4.	Bebauungsplan
5.	Deckblatt Nr. 1

# 1. Übersichtsplan



## 2. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von
- 2.2 Es sind ein Erdgeschoss und eine weitere Vollgeschossebene als Höchstgrenze zulässig. (E+1)

### 3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Offene Bauweise; es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig – mit Ausnahme der Garagen – (s. BayBO).

### 4. Gestaltung

- 4.1 Als Dachform wird das Satteldach (SD) festgesetzt. Die angegebenen Firstrichtungen sind festgesetzt.  
Anbauten mit Pultdächern sind zulässig.
- 4.1.1 Dachüberstände, Traufe mind. 0,50 m, Ortgang mind. 0,30 m.  
Die Dachneigungen liegen zwischen 27<sup>0</sup> und 35<sup>0</sup>.  
Aneinandergebaute oder gereimte Bauteile müssen gleiche Dachneigung haben.
- 4.2 Als Dachdeckung ist nur Ziegelerdeckung in roter, dunkelbrauner und schwarzer Tönung zulässig.
- 4.3 Dachgauben sind nur bedingt zulässig.  
Als stehende Einzelgauben (Satteldachgauben) ab 30<sup>0</sup> Dachneigung.  
Der Abstand von der Gebäudekante darf 1,50 m nicht unterschreiten.  
Die maximale Gaubenbreite beträgt 1,75 m (Außenmaß). Die Vorderansichtsfläche darf max. 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 4.4 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (Sockelhöhe) über dem natürlichen Geländeniveau darf 0,50 m nicht überschreiten, jedoch mind. 2 Stufen = 0,30 m.
- 4.5 Kniestöcke bei 2 Geschossen unzulässig, bei 1 Geschoss max. 0,80 m zulässig. Bei Seitenverhältnis 7:5 max. 1,20 m.
- 4.6 Die maximal zulässige Traufhöhe (talseitig gemessen) über natürlichem Gelände beträgt 6,00 m.

## 5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Garagen und Nebengebäude sind der Bauweise des Hauptgebäudes in Gestaltung, Dachform und Dachneigung anzupassen. Bei zusammengebauten Garagen und Nebengebäuden sind diese in der Höhe der erstgebauten Nachbargarage anzugleichen. Bei Überschreitung einer Traufhöhe von 2,75 m zum Nachbarn müssen die Garagen zusammengebaut werden.
- 5.2 Garagen, die als quer zwischen 2 Hauptgebäuden liegender Verbindungsbau angeordnet sind, können mit einem Vollgeschoss überbaut werden. (Grenzbauweise) siehe isometrische Skizze
- 5.3 Die privaten Stellflächen vor den Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden. Die Tiefe der Stellplätze muss mindestens 5,0 m betragen. Die Stellfläche ist zum öffentlichen Grund hin mit einer Wasserauffangrinne abzuschließen!

## 6. Verkehrsflächen

- 6.1 Für die mit  gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche (Quartiersplatz) ist ein mit Pflastersteinen gegliederter Belag vorgesehen; zulässig sind Kleinsteinpflaster und Verbundpflaster. Gehwege in diesem Bereich werden nicht gesondert ausgewiesen.
- 6.2 Die Garagenvorplätze der privaten Grundstücke sind im Belag dem Quartiersplatz anzugleichen. (6.1)

## 7. Freiflächen/Grünflächen

- 7.1 Die Verkehrsgrünflächen sind in dem durch die Pflanzgebote vorgegebenen Umfang zu begrünen.
- 7.2 Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und zusätzlichen kleineren Strauchgruppen. Die Planzeichen für die Pflanzgebote von Einzelbäumen im Privatbereich stellen einen Vorschlag dar und sind in ihrer Lage nicht bindend.

Auf der mit  gekennzeichneten Fläche im Bereich der Parzellen Nr. 1, 2, 3, 4, 5, (nord-östlicher Ortsrand) sind zusätzlich zu den dargestellten Bäumen (Wuchsklasse 2) Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen (Pflanzdichte: pro 1,2 m<sup>2</sup> eine Pflanze) vorgeschrieben. Pflanzung 2-reihig versetzt.

- 7.3 Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche  entlang der Parzellen Nr. 5, 6, 7, 8, 21, 22, 23 ist bei Beginn der Erschließungsmaßnahme im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde in einem Bepflanzungsplan M 1:100 zu detaillieren. Die Bepflanzung ist mit dem Energieversorgungsunternehmer abzustimmen.

7.4 Vorgeschlagene Pflanzarten:  
für den privaten Gartenbereich: (max. 40 % Ziergehölze)

- a) Bäume:      Acer pseudoplatanus                      Bergahorn  
                  Acer platanoides                         Spitzahorn  
                  Quercus pedunculata                        Stieleiche  
                  Tilix cordata                               Winterlinde  
                  Fraxinus excelsior                           Esche

Großkronige Obstbäume aller Art

- b) Sträucher:    Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Salweide, Vogelbeere, Kornelkirsche,  
                  Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Liguster.

für den öffentlichen Bereich

- Bäume:        Quercus    Stieleiche  
                  Tilix cordata                                      Winterlinde  
                  Sorbus pendula                                  Eberesche  
                  Betula pendula                                  Birke  
                  Acer saccharinum                               Silberahorn  
                  Acer ginnala                                      Feuerahorn  
                  Corylus colurna                                  Baumhasel

## 8. Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen und in den Vorgärten sind zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Holzlatten-Hanichelzaun) oder als Mauer glatt geputzt.

Höhe max. 1,20 m über StOK.

Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Maschendrahtzäune oder Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m über OK-Gelände zulässig.

- 8.2 Unter der im Plan gekennzeichneten Hochspannungsleitung ist auf einem 36 m breiten Streifen die Errichtung von Hauptgebäuden unzulässig. Nebengebäude bis zu einer Höhe von max. 3 m sind bedingt zulässig. In einem Umkreis von 40 m um Mastmitte des nord-westlich gelegenen Hochspannungsmastes müssen die Zäune aus Holz gebaut werden. Wasserleitungen sind in nichtleitenden Kunststoffrohren in die Gebäude einzuführen. Die Baupläne für die Parzellen Nr. 8 und 23 sind dem Energieversorgungsträger rechtzeitig vorzulegen.

### Hinweise durch Text:

Den Landwirten, deren Betriebe bzw. Betriebsflächen neben dem Bebauungsgebiet benachbart sind, wird die uneingeschränkte Bewirtschaftung ihrer Betriebe und Flächen zugesichert.

Der Bauwerber im ländlichen Raum muss zeitweilig von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Geruchs-, Geräusch- oder Staubimmissionen tolerieren.

### 3. Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. Art der baulichen Nutzung

**WA**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. BauNVO



Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO (blau)

4. Verkehrsflächen gemäß BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen

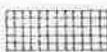
Fahrbahn/Gehweg



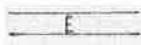
Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen (grün)



Verkehrsgrün



Öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone  
(Quartiersplatz)



Eigentümerweg

5. Stellplätze und Garagen gemäß BauGB



Einfahrt (Garagenzufahrt)

**ST**

Stellplätze

6. Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Spielplatz (Bolzwiese)

7. Pflanzgebote § 9, 1 Nr. 25 BauGB



Bäume zu erhalten



Bäume zu pflanzen, (schematisch), Mindestgröße bei Neuanpflanzungen: 14-16 cm Stammumfang gemessen in Brusthöhe (Auf Privatgrund) 18-20 cm bei Einzelbäumen (Auf öffentlichem Grund)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (Ortsrand-öffentliches Grün)



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. (Ortsrand-privates Grün)



Bäume zu pflanzen mit Festlegung der Baumart  
A= Acer pseudoplatanus-Bergahorn

### 8. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung



Maßzahl z.B. 2,00 m



Fußweg



Sichtdreiecke – innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab über StOK durch nichts behindert werden. Ausgenommen sind: Freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 3 m. Straßenseitige Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.

### 9. Hauptver- und Entsorgungsleitungen



Hochspannungsleitung mit freizuhaltender Trasse

#### Hinweise durch Planzeichen



Vorgesehene Form der Baukörper



Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



Bestehende Flurstücksnummer



Nummerierung der Parzellen



Haupt- und Nebengebäude Bestand

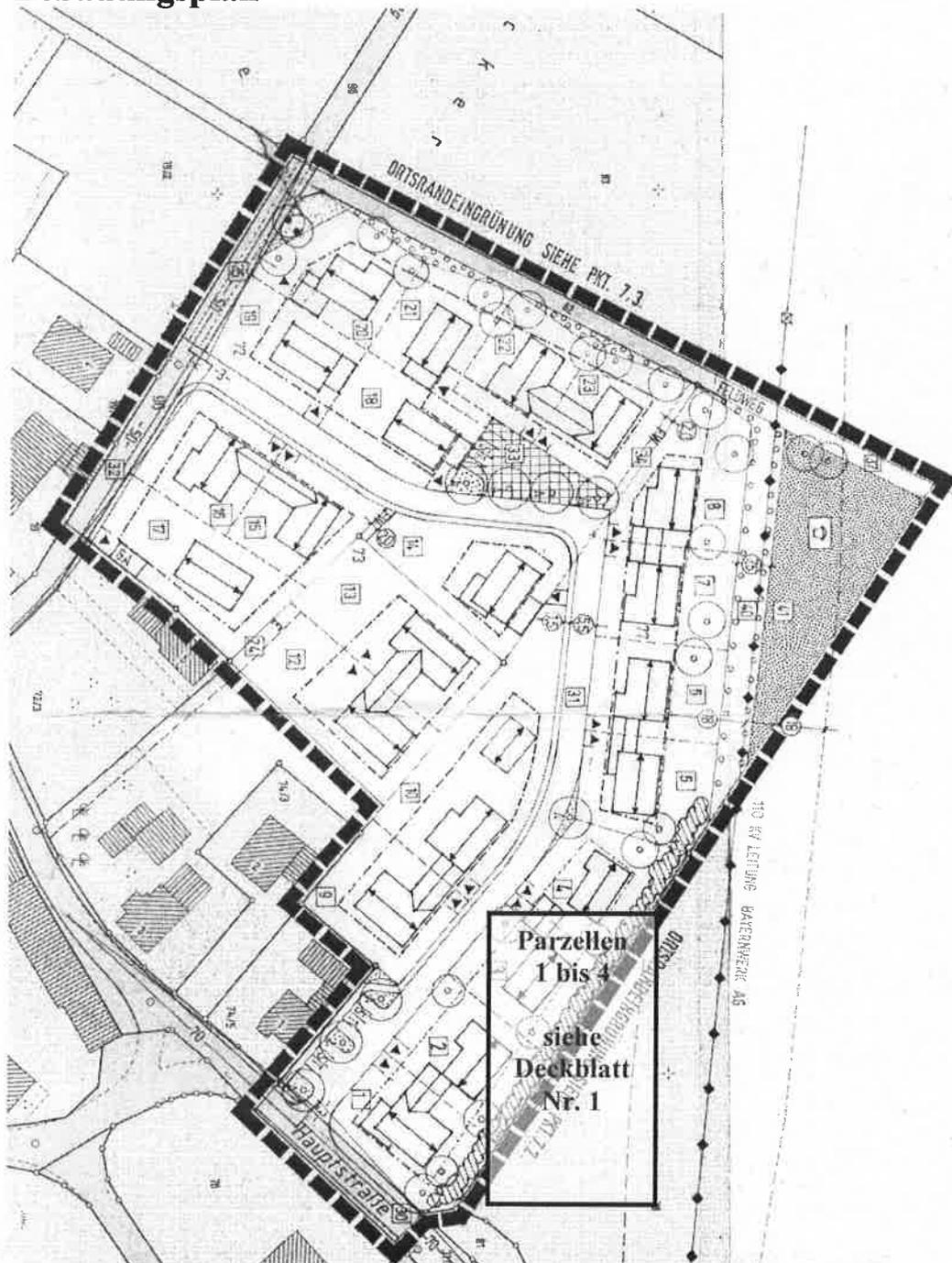


Flurstücksgrenze mit Grenzstein

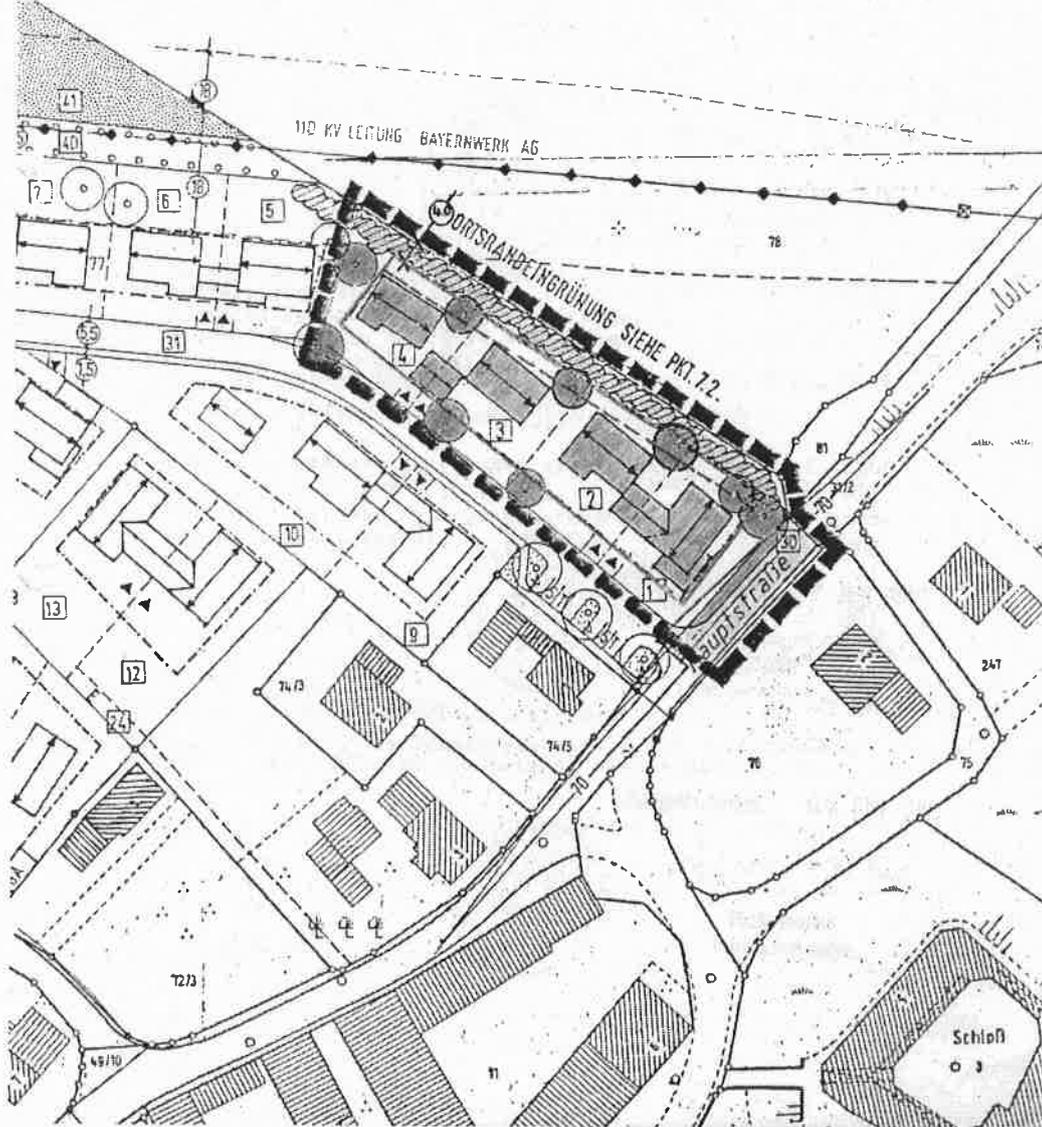


Höhenlinie ü. NN.

#### 4. Bebauungsplan



## 5. Deckblatt Nr. 1



Geltungsbereich des Deckblattes



neue Baugrenze



alte Baugrenze