

BEBAUUNGSPLAN "HIRSCHGARTEN"

GEMEINDE : GERZEN

LANDKREIS : LANDSHUT

REG.BEZIRK: NIEDERBAYERN

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde GERZEN erläßt gem. § 2 Abs.1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 2.7.82 (GVGL S.419), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 1.7.84 und in der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG.

VERFAHRENSHINWEISE

Aufstellungsbeschluß
(§ 2 Abs.1 BauGB)
am 23.1.91

Gerzen, den 11.12.92 1. Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
(§ 3 Abs.1 BauGB) am 03.12.91

Gerzen, den 11.12.92 1. Bürgermeister

Vorgezogene Beteiligung Träger
öffentlicher Belange vom 16.12.91 bis 31.01.92

Gerzen, den 11.12.92 1. Bürgermeister

Billigungs- und Auslegungsbeschluss
am 30.04.92 (§ 3 Abs.2 BauGB)

Gerzen, den 11.12.92 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung vom 07.05.92 bis 12.06.92
(§ 3 Abs.2, § 4 Abs.1 BauGB)

Gerzen, den 11.12.92 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss am 23.11.92 (§ 10 BauGB)
in der Fassung vom 23.11.92

Gerzen, den 11.12.92 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung vom 28.04 bis 14.05.93
(§ 3 Abs. 2 BauGB)

Gerzen, den 21.06.93 1. Bürgermeister

Satzungsbeschluss am 27.05.93 (§ 10 BauGB)
in der Fassung vom

Gerzen, den 21.06.93 1. Bürgermeister

Anzeige des Bebauungsplanes (§ 11 BauGB)
beim Landratsamt Landshut zur Genehmigung.
Das Landratsamt Landshut stellt fest, daß eine
Verletzung von Rechtsvorschriften nicht gegeben ist.

Landshut, den

Inkrafttreten des Bebauungsplans

Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans (§ 12 BauGB) am
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt zur Einsichtnahme bei der Gemeinde Gerzen auf.
Auf Verlangen ist über dessen Inhalt Auskunft zu geben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der
Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 u. 4 der §§ 214, 215 BauGB ist
hingewiesen worden.

Gerzen, den 30.08.93 1. Bürgermeister
Neumeier

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

01 Bauweise

02 Firstrichtung
Die eingezeichneten Firstrichtungen wie unter 16.2
(Planliche Hinweise) festgelegt, sind einzuhalten.

0.3 Gebäude

zu 2.1 u. 2.2 der planl. Festsetzungen

Dachform: Satteldach

Dachneigung: 30°

Wandhöhe WH: gem. Festlegung im Bebauungsplan in m
(gemessen ab OK Gelände bis OK Dachhaut
an der Aussenwand oder deren Verlängerung)
zurückgesetztes DG möglich.

Dachgauben: Dachgauben und Zwerchgiebel unzulässig

0.3.1 zu 2.1 der planl. Festsetzungen

Anzahl der Wohneinheiten und gewerbl. Nutzfläche max. 600 m² zulässig
Nutzflächen: sowie max. 10 Wohneinheiten

0.3.2 zu 2.2 der planl. Festsetzungen

Anzahl der Wohneinheiten: max. 27 Wohneinheiten

0.3.3 zu 2.3 der planl. Festlegungen

Bauweise: als Haupt- und Nebengebäude
in geschlossener und halboffener Bauweise

Hauptgebäude: 2 Vollgeschosse mit ausgebautem DG
DG kein Vollgeschoss, Kniestock nur konstruktiv

Nebengebäude: als E+D mit max. Firsthöhe von 6,80m (gem. ab OK Strasse)
Dachraumausbau für Wohnnutzung zulässig
Kniestock strassenseitig max. 1,00m

Dachneigung: 25° - 35°

Dachform: Satteldach oder leicht abgewandete Form
im Nebengebäude auch Pultdachform möglich

Dachgauben: Dachgauben unzulässig

Anzahl der Wohneinheiten: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude

0.4 Allgemeine Gestaltungsmerkmale

- 0.4.1 Dachindeckung Pfannen in Naturfarben, in begrenztem Umfang andere Materialien
- 0.4.2 Dachüberstand: max 0,80 m an der Traufe, im Balkonbereich max. 1,50m
max. 0,80 m am Ortgang
- 0.4.3 Die unter 2.2 der planlichen Festsetzungen bezeichneten Kettenhäuser sind in Trauf- und Firsthöhen einander anzugleichen.
- 0.4.4 Sonnenkollektoren sind in die Dachfläche zu integrieren
Pro Haus ist nur eine Gemeinschaftsantenne bzw. Satellitenempfangsgerät zulässig.
- 0.4.5 Sockelhöhe max. 0,30 m über OK Gelände
- 0.4.6 Fassadengestaltung: Glatter Putz in Weiss
oder Pastellönen. Farbliche Behandlung von Einzelbauteilen (Fensterrahmen, Untersichtflächen etc.) möglich.
Holzschalung zulässig.
- 0.4.7 Alle weiteren sich ergebenden Gestaltungsfragen sind sinngemäß nach den festgesetzten Gestaltungsmerkmalen mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

0.5 Passiver Lärmschutz

Im Gebäude der planl. Festlegung unter Ziffer 2.2 sind zur Staatsstrasse hin in allen Aufenthaltsräumen Fenster mit bewertetem Schalldämmmass von $R(w,R) = 30 \text{ dB}$ (Isolierverglasung) einzubauen

0.6 Garagen und Nebengebäude

- 0.6.1 Garagen mit ihren Zufahrten sind bindend.
- 0.6.2 Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Text

0.1

0.2

0.3

0.7 Einfriedungen

- 0.7.1 Einfriedungen privater Nutzgärten sind ab der, im Bebauungsplan eingezeichneten Einfriedungslinie (Ziffer 15.13 der planlichen Festsetzungen) zulässig. Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin sind unzulässig, ebenso Bepflanzungen in Form von Hecken o.ä. Mögliche Einfriedungsarten:
Max. 1,1 m hoher Holzzaun, (naturbelassen oder farblich behandelt).
Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten.

- 0.7.2 Garagen-
zufahrten: Zufahrten zu Garagen dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind im Straßenbelag der öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.
Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

0.3.1

0.3.

0.3

0.8 Grünordnerische Festsetzungen

0.8.1 Eingrünung

Das Baugebiet, das den neuen Ortsrand Gerzens nach Südosten hin darstellt, soll zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Verwendet werden standortheimische Gehölze.

Entlang des Fußgängerweges und im Bereich des Biotops ist ein Grünstreifen (Wiese) anzulegen, der mit Kleinbäumen, punktuell mit Großbäumen, sowie gemischt mit Sträuchern zu bepflanzen ist. (Die Belange der OBAG sind hierbei zu berücksichtigen). Entlang der Frontenhausener Straße soll ein Grünstreifen mit einer Alleebeplantation (z.B. Winterlinde oder Ahorn) errichtet werden. Die Staatstraße erhält seitlich einen Grünstreifen mit Baum- und Strauchbeplantation unter Berücksichtigung des Sichtdreiecks.

0.8.2 Durchgrünung

Die Bepflanzung mit Bäumen entlang der Straßen und Plätze erfolgt nach Ausweisung im Bebauungsplan. An den Plätzen z. B. Kinderspielplatz, sind Großbäume markant. Die Flächen unter den Bäumen werden zu Rasen bzw. Wiese. Im Bereich von Parkflächen sind Bodendecker zu pflanzen.

0.8.3 Erhaltung vorhandener Baumbestände

Soweit Baumbestand innerhalb des Baugebietes vorhanden ist, ist dieser zu erhalten.

0.8.4 Pflanzliste

Die unter 0.7.1 und 0.7.2 festgelegte Grünordnung ist gemäß eine Pflanzliste durchzuführen, in der die möglichen Baum- und Straucharten aufgeführt sind. Diese "Pflanzliste zu den grünordnerischen Festsetzungen (0.7) des Bebauungsplanes Hirschgarten" ist dem Bebauungsplan beigelegt.

11 1071

- 0.8.5 Für die ausgewiesenen Sichtdreiecke sind, abgesehen von Einzelbäumen mit einem Kronenansatz nicht unter 250 cm, nur Gehölze zulässig, deren Wuchshöhe 80 cm nicht überschreitet, bzw. auf dieser Höhe durch Schnitt gehalten werden können.
- 0.8.6 Im unmittelbaren Bereich der öffentlichen Spielplatzflächen dürfen keine Arten verwendet werden, die für den menschlichen Verzehr ungenießbar bzw. giftig sind (siehe Liste in der Bekanntmachung des Bayr. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. Juni 1976, Nr. 5612-V/5b-21422).
- 0.8.7 Die ausgewiesenen Einzelbäume und Sträucher sind vom Eigentümer zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten des Eigentümers nachgepflanzt werden.
- 0.8.8 Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB
Vor Beginn jeder Baumaßnahme ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen.
- 0.8.9 Straßentegleitgrün
Das Straßentegleitgrün ist als Wiesenfläche anzulegen und ca. 2 bis 3 mal im Jahr zu mähen.
- 0.8.10 Bepflanzung im Leitungsbereich
Bei Pflanzungen in Leitungsbereichen sind die einschlägigen Vorschriften bezugl. der Pflanzgröße und Schutzabstände zu den Leiterachsen zu beachten. Bei Pflanzungen im Bereich der Elektro-Freileitung und Erdkabel ist die OBAG vor Beginn der Pflanzarbeiten zu informieren.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

(gem. Planzeichenverordnung 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNV)



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNutzVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNV)

2.1



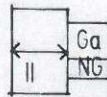
2 Vollgeschosse + Dachgeschoß
Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
Grundfläche max. 550 m² / Ausbildung DG gem. 0.3 und 0.3.1

2.2



2 Vollgeschosse + Dachgeschoss zulässig. Dachgeschoss als Vollgeschoss zulässig. Ausbildung DG gem. 0.3 u.0.3.2
Grundfläche max. 750m²

2.3



2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
Kniestock unzulässig.
Bauweise gem. Textl. Festsetzungen 0.3.3

GRZ = 0,4

3. Bauweise, Bautypen, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNV)

3.1



offene Bauweise

3.2



nur Hausgruppen und Kettenhäuser zulässig

3.3



Baulinie

3.4



Baugrenze

3.5



halboffene Bauweise

3.6



geschlossene Bauweise

3.7

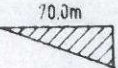


Einzelhäuser

(4. entfällt)

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs.2 und Abs.6 BauGB)

5.12  Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße (mit Bezeichnung)

5.5  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80m über Straßenniveau nicht durch Sträucher oder andere Sichthindernisse behindert werden. Einzelstehende Bäume mit einem höheren Kronenansatz als 2,50m gelten dabei nicht als Sichthindernis.

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

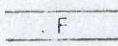
6.1  Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn)

6.2  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Flächen

6.3  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigte Wohnstraße



Fußgängerbereich



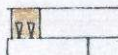
Fußgängerweg



öffentliche Parkfläche

P

Parkplatz

6.4  Ein- bzw. Ausfahrten

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs.2 Nr. 4 und Abs.6, § 9 Abs.1 Nr. 12,14 und Abs. 6 BauGB)

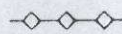


Elektrizität, Umformerstation

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4 und § 9 Abs. 1 Nr.13)



Hochspannungsleitung (mit Bezeichnung),
oberirdisch mit Sicherheitsabstand



20-kV-Erdkabel

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche



private Grünflächen



Kinderspielplatz



10. Wasserfläche

(11./12. entfällt)

13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft
(§ 5 Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)

13.2.1 Zu pflanzende Bäume und Sträucher



zu pflanzende Bäume



Bäume in priv. Nutzgärten



Gehölz- und Strauchpflanzung



vorhandener und zuerhaltender Baumbestand

(14. entfällt)

15. Sonstige Planzeichen

15.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr.22 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und Nr.22)

GSt Gemeinschaftsstellplätze

Ga Garagen

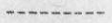
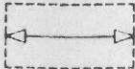
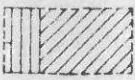
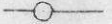
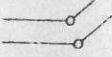
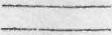
GGa Gemeinschaftsgaragen

NG Nebengebäude

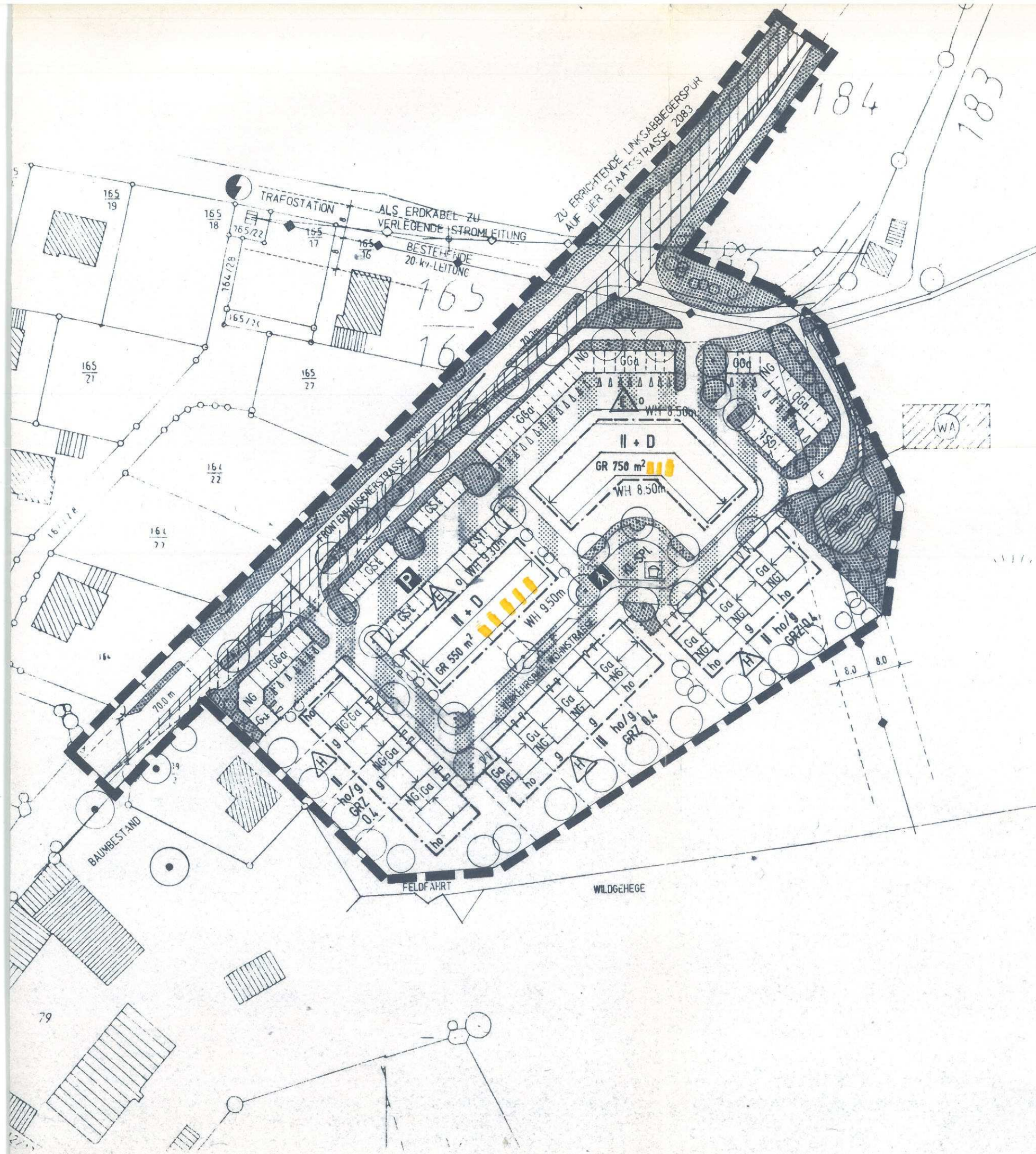
15.12  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

15.13  Einfriedungslinie

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
- 16.1  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 16.2  mögliche Gebäudesituierung mit einzuhaltender Firstrichtung
17. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten
- 17.1  Bestehende Wohngebäude mit Nebengebäude
- 17.2  Grenzstein mit Flurstücksgrenze
- 17.3 333 Flurstücksnummer
- 17.4  abgemarkter Weg
- 17.5  nicht abgemarkter Weg
- 17.6  Höhenlinien mit Angabe v. m. bez. auf NN





165
16

184

183

79

[illegible][illegible][illegible]

The map is a technical urban planning drawing titled "FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSZUG)". It depicts a complex urban layout with various land use designations. Key features include:

- Land Use Zones:**
 - WA (Wohngebiet):** Residential areas, including "Kellerbergfeld", "Sportplatz", "Mangern", "Pferunde Siedlung", and "Brunnad".
 - MI (Mischgebiet):** Mixed-use areas interspersed throughout the urban fabric.
 - GE (Gewerbegebiet):** Industrial zones, such as "Ziegeleigen" and "Pferunde Siedlung".
 - Ü (Ungestaltetes Gelände):** Undeveloped land, shown as large open areas at the bottom and right.
- Infrastructure:**
 - Roads:** Labeled with "20KV OBAG" and "GEPLST 2083 (V)".
 - Railways:** Indicated by lines with cross-ticks.
 - Waterways:** A river or stream flows along the right edge.
- Other Markings:**
 - A cross-hatched area in the upper right is labeled "VORSCHLAG LANDRATSAMT LANDSHUT".
 - Various smaller labels like "Sportplatz", "Festplatz", and "E-Priv" are scattered throughout.
 - Geometric shapes like circles and squares are used to denote specific points or structures.

The map is a technical urban planning drawing titled "FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (AUSZUG)". It depicts a complex urban layout with various land use designations. Key features include:

- Land Use Zones:**
 - WA (Wohngebiet):** Residential areas, including "Kellerbergfeld", "Sportplatz", "Mangern", "Pferunde Siedlung", and "Brunnad".
 - MI (Mischgebiet):** Mixed-use areas interspersed throughout the urban fabric.
 - GE (Gewerbegebiet):** Industrial zones, such as "Ziegeleigen" and "Pferunde Siedlung".
 - Ü (Ungestaltetes Gelände):** Undeveloped land, shown as large open areas at the bottom and right.
- Infrastructure:**
 - Roads:** Labeled with "20KV OBAG" and "GEPLST 2083 (V)".
 - Railways:** Indicated by lines with cross-ticks.
 - Waterways:** A river or stream flows along the right edge.
- Other Markings:**
 - A cross-hatched area in the upper right is labeled "VORSCHLAG LANDRATSAMT LANDSHUT".
 - Various smaller labels like "Sportplatz", "Festplatz", and "E-Priv" are scattered throughout.
 - Geometric shapes like circles and squares are used to denote specific points or structures.

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]