

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:

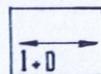
	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhaus	0,4	0,6

2.1 Gebäude:

- Wohngebäude -

2.1.1 Zahl der Vollgeschosse

Geplante Gebäude mit eingetragener Geschoszahl
Mittelstrich = Firstrichtung



zulässig max. 2 Vollgeschosse
Bauweise: 1 Vollgeschosß und Dachgeschosß
(Dachgeschosß als Vollgeschosß gemäß BayBO zulässig)

2.1.2 Bauliche Anlagen

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung: mind. 35°
Dachdeckung: Pfannen oder Biber, natur- bis ziegelrot
Dachgaupen: zulässig
Giebel- oder Schleppegaupen.
Aneinandergereihte Dachgaupen und eingeschnittene
Dachterrassen sind unzulässig.
Ortgang und Traufe: max. 1,00 m
bei überdachten Balkonen oder Terrassen max. 1,50 m
Kniestock: max. 1,00 m
gemessen von OK-Rohdecke bis UK-Sparren an der
Außenwand.
Wandhöhe: bei I+D max. 4,80 m (talseitig)

Definition:
zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Auf Ziffer 2.10 „Gestaltung des Geländes“ wird verwiesen.

2.1.3 Fassadengestaltung

zulässig sind - Mauerwerk verputzt, weiß oder pastellfarben
- Holz
Großflächige Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

2.1.4 Zwerch- und Standgiebel

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

2.1.5 Erker

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

2.1.6 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplaner hat sich an den Erstplanenden anzupassen. Garagen einschließlich Nebengebäude an Grundstücksgrenzen dürfen eine Länge von max. 8,00 m nicht überschreiten.

2.2.2 Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Zufahrten sind über die vorgesehenen Grundstückszufahrten vorzunehmen.

2.2.3 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.

2.2.4 Die KFZ-Stellplätze und KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, rasenverfugtes Pflaster u.ä.). KFZ-Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

2.3 Nebenanlagen:

Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

2.4 Abstandsflächen:

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

2.5 Firstrichtung:

Die empfohlene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1.
Bei Anwendung ökologischer Energiegewinnung wird eine Drehung der Firstrichtung in Ost-West-Richtung zugelassen.

2.6 Höhenlage der Wohngebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB):

Die FOK-Erdgeschoß ist bei den aufgeführten Parzellen mindestens 0,50 m über die jeweilige Bezugshöhe zu legen:

Parzelle Nr.	Bezugshöhe
1	OK Kreisstraße LA 62
2, 3, 4	OK Grabenböschung links
14, 15, 16	OK Feldfahrt (Hanglberger Weg)
18, 19, 25, 26	OK Grabenböschung links
27, 28	OK Feldwegüberführung

Die FOK-Erdgeschoß der Parzellen 17 und 20 bis 24 ist mindestens 0,20 m über das jeweilige Urgeländenniveau zu legen.

2.7 Mindestgröße der Baugrundstücke:

Gebäudetyp	Größe in qm
Einzelhaus	650

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.8 Anzahl der Wohneinheiten:

Gebäudetyp	max. Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE pro Gebäude

2.9 Anzahl der Stellplätze:

Gebäudetyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze bei 1 WE 3 Stellplätze bei 2 WE

2.10 Gestaltung des Geländes:

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen, um statt einer ebenerdigen Bebauung ein Hanghaus zu errichten.

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

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.

Auf Ziffer 2.1.2 „Bauliche Anlagen - Wandhöhe“ wird verwiesen.

Für die Parzellen 1 bis 4, 14 bis 16, 18, 19 und 25 bis 28 ist das Gelände gemäß Ziff. 2.6 auf die jeweiligen Bezugshöhen zu legen.

2.11 Einfriedungen:

Art und Ausführung: - Straßenseitige Begrenzung
Holzlatten- oder Hanichlzaun
- Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Holzlatten-, Hanichl- oder Maschendrahtzaun

Zaunhöhe: max. 1,00 m
Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m zulässig.

Sockelhöhe: max. 0,10 m.

Alternativ:

Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung

Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher, keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken).

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 (§ 23 BauNVO).

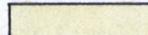
5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR:

5.1  **GVSt**

5.2  Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 0,80 m über OK-Straße nicht behindert werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

6. VERKEHRSFLÄCHEN:

6.1  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2  Geh- und Radweg

6.3  Straßenbegrenzungslinie

6.4  öffentliche Parkflächen

8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:

8.1  bestehende 20-KV-Mittelspannungsfreileitung
- zur Verkabelung vorgesehen -

8.2  bestehende 20-KV-Mittelspannungsfreileitung

8.3  bestehender Kanal

9. GRÜNFLÄCHEN:

9.1  öffentliche Grünfläche

9.2  öffentliche Grünfläche
- als Randstreifen zum Begehen, Parken
und Anpflanzung von Einzelbäumen -

9.3  private Grünfläche
- Bolzplatz -

10. WASSERFLÄCHEN:

10.1  Kühbächlein
- Gewässer III. Ordnung

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

- Integrierter Grünordnungsplan -

13.1 Öffentliche Grünflächen:

Die Straßenbegleitgrünstreifen und Aufweitungen sind als Grünflächen mit Einzelbäumen anzulegen.

Die öffentlichen Parkflächen sind wasserdurchlässig mit Rasengitter, rasenverfugtem Pflaster o.ä. zu erstellen.

Die Bepflanzung mit Einzelbäumen im Straßenbegleitgrün ist mit Baumscheibenschutz (Roste und Pflasterung mit extra breiter Rasenfuge) zu versehen.

Der Wurzelraum der Bäume ist vor Verdichtung durch parkende Fahrzeuge zu schützen.

Die öffentliche Grünfläche mit Kühbächlein entlang der östlichen Baugebietsgrenze dient als Vernetzung zwischen Baugebiet und freier Landschaft und bildet mit der Gehölzpflanzung die östliche Ortsrandeingrünung.

Für die gesamten öffentlichen Begrünungsmaßnahmen sind detaillierte Freiflächengestaltungspläne zu erstellen.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

13.3 Eingrünung des Baugebietes:

Entlang der südlichen Baugebietsgrenze ist auf den Bauparzellen eine 3,0 m breite dichte Gehölzpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Im Osten ist auf den Bauparzellen ergänzend zum öffentlichen Grüngürtel eine lockere Gehölzpflanzung anzulegen.

13.4 Pflanzliste:

Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Bäume und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.

Erhaltung



bestehender und zu erhaltender
Busch- und Baumbestand

Anpflanzung



Großbaum in öffentlicher Grünfläche



Großbaum (veränderbar)



Kleinbaum (veränderbar)



Gehölzpflanzung

13.5 Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf:	Großbäume	Baumgruben 200 x 200 x 100 cm
	Kleinbäume	Baumgruben 150 x 150 x 80 cm
	Sträucher	Auftrag 40 cm
	Rasen	Auftrag 25 cm

13.6 Geplante Neuanpflanzung:

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

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

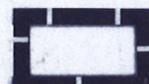
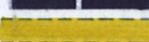
Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art 47 und 48 ABGB einzuhalten.

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- 15.1  geplanter KFZ-Stauraum, der zur Fahrbahn hin nicht eingezäunt werden darf
- 15.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3  Firstrichtung
- 15.4  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 15.5  mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

16. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG:

Von den Dachflächen anfallendes und sonstiges unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern (dezentrale Versickerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

16.1 Rückhaltungsmöglichkeiten:

Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen.

Sickerschachtsbemessung nach ATV - A - 138:

max. Speichervolumen: $F s_{max} = 2,64 \text{ cbm}$
(siehe Ziffer IX. der Begründung zum Bebauungsplan).

Die Art der Versickerung ist im Entwässerungsplan zum Bauantrag aufzuzeigen.

16.2 Oberflächenversiegelung:

Die Bodenversiegelung (Asphaltierung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume und KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen u.ä.).

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.

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.

Notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund sind zu dulden.

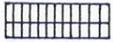
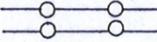
17.2 Bodendenkmalpflege:

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

17.3 Alternative Energienutzung

Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern mit Solarheizung ist erwünscht. Allgemein wird empfohlen, die Energieversorgung (Solaranlagen, Photovoltaik-technik) aus ökologischen Gesichtspunkten zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

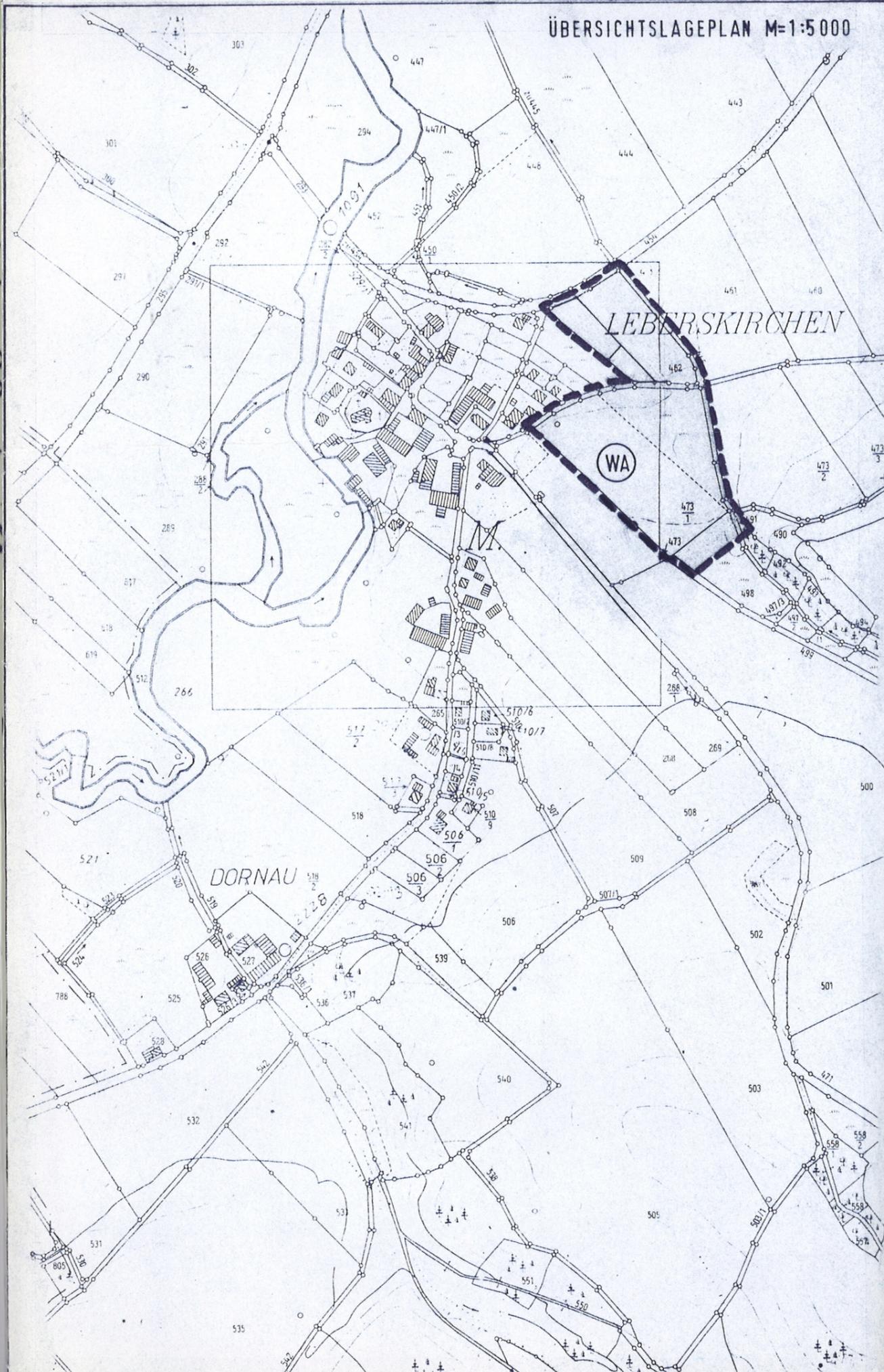
	Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
	Teilung der Grundstücke, Grundstücksgrenze
	Grundstücknumerierung
	Grenzstein
	Flurstücksgrenze
	bestehendes Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
	bestehendes Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
	Straßen, Wege
	Flurstücksnummer
	Böschung
	Höhenlinien
	bestehende Trafostation

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Schalkham
erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
des Art. 25 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1-I), der Baunutzungsverordnungs (BauNVO)
in der Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen
im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVGl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990
diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung

- § 1 Der Bebauungsplan „Hanglbergeracker“
in der Fassung vom 14. 01. 97 ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die auf dem Plan
abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach Durchführung des
Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Landshut sowie
der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes
rechtsverbindlich.



BESTEHENDE
KLÄRANLAGE



GvSt Leberskirchen-Schalham

PROFIL 1-1

PROFIL 2-2

PROFIL 3-3

PROFIL 4-4

PROFIL 5-5

Kühbächlein

Feldfahrt

Feldfahrt

Hilfshäuser we

BOUZPLATZ

Maissilo

20-KV Freileitung OBAG
zur Verkabelung vorgesehen

Schalhamer Straße

490

492

473

472

471

469

468

467

466

465

464

274

272

272

461

463

462

462

462

461

461

461

473/2

445

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1

473/1