

B E B A U U N G S P L A N

" BRUNNACKER IN LICHTENHAAG "

GEMEINDE: GERZEN

LANDKREIS: LANDSHUT

P R Ä A M B E L

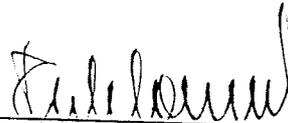
Die Gemeinde Gerzen erläßt gemäß §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl I Seite 2191), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I), Art. 98 BayBO in der Fassung vom 18.04.1994, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I Seite 123) und dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28.04.1993 (BGBl I Seite 622); diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

PLANUNG:

A. RUHLAND ARCHITEKT
Lena-Christ-Weg 13 · 84137 Vilsbiburg
Tel. 08741/6273

Vilsbiburg, den 09.09.1996
Ergänzt am 15.11.1996



P L A N U N T E R L A G E N: Amtliche Flurkarten des Vermessungsamtes Landshut, im Maßstab 1:1000, Stand 1989. Nach Angaben des Vermessungsamtes zu genauen Maßentnahmen nicht geeignet. Höhengichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet. Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

- 0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 0.1.2. Die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung finden Anwendung.

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 0.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken 500 qm
Bei geplanten Doppelhaushälften 300 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG

- 0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffern 2.1.1.

0.4. GESTALTUNG DES GELÄNDES

- 0.4.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nur unwesentlich verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt eines Hanghauses eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.5. EINFRIEDUNGEN

Straßenseitige Begrenzung

Art: Holzlattenzaun (senkrechter Hanichelzaun)
Höhe: über Straßen-, bzw. Gehsteigober-, bzw. Geländeoberkante mindestens 1,00 m, höchstens 1,20 m.
Im Bereich zu Ziffer 6.4 ist eine Einfriedung zur Straße und zur seitlichen Grundstücksgrenzen hin unzulässig.

Sockel: max. 20 cm

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den Grundstücken sind Einfriedungen bis 1,20 m zulässig. Mauerwerk unzulässig.

0.6. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 0.6.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Wandhöhe nicht über 3,00 m talseitig.

Kellergaragen sind unzulässig.

Länge der Grenzbebauung mit Garagen einschließlich Nebenräume und Nebengebäuden nicht über 8,00 m.

- 0.6.2 Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachplanende in bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze stehenden Nebengebäude anzugleichen.
- 0.6.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
- 0.6.4. Der Einbau der Garagen in das Wohnhaus ist zulässig.
- 0.6.5. Die Garagenvorplätze dürfen nicht geteert und betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen.

07. GEBÄUDE

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1.

Dachform: Satteldach, Krüppelwalmdach

Dachneigung: 32 ° - 42 °

Dachdeckung: Pfannen naturrot

Dachgauben: Giebel- oder Schleppegauben und nur bei einer steileren Dachneigung als 35 °. Die Fensterflächen der vorderen Ansichtsfläche der Dachgauben dürfen nicht mehr als 2,50 m² betragen. Negative Dachgauben (Einschnitte in die Dachfläche) sind nicht zugelassen.

Standgiebel: Dem Hauptbau untergeordnete Standgiebel sind zulässig. Die Frontseite darf nicht breiter sein als 1/3 der Hauslänge.

Kniestock: bei I + D max. 1,00 m, beim Hanghaus 0,50 m, gemessen von OK-Decke bis UK-Sparren.

Ortgang und Traufe: Nicht über 1,00 m, bei Balkon max. 0,30 m Überstand über Balkonvorderkante. Balkontiefe max. 1,50 m.

Wandhöhe: bei I + D nicht über 5,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche, beim Hanghaus: bergseits nicht über 5,00 m talseits nicht über 7,00 m

0.7.2. Baukörper

Die Fassaden sind einheitlich mit Weiß- oder pastellfarbenem Glattputz (keine Zierputze) oder mit senkrechter Holzschalung auszuführen.

0.7.3. Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit einem Untergeschoß ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudelänge bzw. -breite anzuwenden (keine Anschüttungen und Abgrabungen zulässig).

0.8. PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

0.8.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen und der Deck- und Schutzpflanzung wird die Verwendung der in 0.8.3. ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.

Auf den nach baulichen Vorschriften nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 200 m² ein Baum, standortsgemäßer bzw. ortsüblicher Art, mit wenigstens 5 cm Stammdurchmesser, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen.

Zur gestalterischen Steigerung der privaten Grünflächen im Gebäudebereich ist die Verwendung von Gastgehölzen möglich. Als Sichtschutz an den Grundstücksgrenzen können geschnittene oder freiwachsende Hecken gepflanzt werden.

0.8.2. Folgende Mindestgrößen sind zu beachten:

Großbäume: Stammbüsche, 3 - 4 xv. Ballenware
STU 18/20, Höhe 400 - 500,
Koniferen 250 - 300

Kleinbäume: Stammbüsche 3 - 4 vx. 16/18,
(Wuchshöhe bis 15 cm) Höhe 350 - 400, Koniferen 200 - 250
Sträucher: 2 xv. Ballenware 125 - 150

0.8.3. Gehölzarten:

Die Begrünung im Geltungsbereich (öffentliche und private Flächen) ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. dörflichen Ziersträuchern durchzuführen.

Insbesondere sind dazu zu verwenden:

Artenliste siehe Anlage zu der Begründung.

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

13.1.



Pflanzgebot für Einzelbäume

13.2.



lockere raumbildende Gehölzpflanzen

13.3.



Deck- und Schutzpflanzen als dichte Gehölzpflanzung je 2 m² ein Gehölz
Pflanzflächenbreite: ca. 10 m

15.

SONSTIGE PLANZEICHEN

15.1.



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen

15.2.



Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

15.3



Garagenzufahrt (Stauraum) die zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf

15.4.



Firstrichtung

15.5.



Grenze des räumlichen Geltungsreiches des Bebauungsplanes

15.6.



Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

Hinweise - HOCHSPANNUNGSLEITUNGEN

Im Bereich der Hochspannungsleitung dürfen nur niedrig wachsende Bäume oder Sträucher verwendet werden. Nach DIN VDE 0210 darf der Abstand zwischen den Leiterseilen von 20-KV-Freileitungen und Bäumen 2,50 m nicht unterschreiten. Dieser Mindestabstand muß auch bei größtem Durchhang und bei Ausschwingungen der Leiterseile durch Windlast gegeben sein.

Zu beachten ist auch, daß eine Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen verwiesen.

Bei Erdbewegungen, Errichten von Stützmauern usw. ist eine Abstandsermittlung notwendig.

Zu beachten ist auch, daß beim Einsatz von größeren Baugeräten die Arbeiten im Bereich von kreuzenden Freileitungen mit erhöhter Vorsicht auszuführen sind. Eine Annäherung auf weniger als 3,00 m an die Leiterseile ist mit Lebensgefahr verbunden. Anker- und Zugseile sind so zu sichern, daß sie auch bei Bruch nicht in die Leitungen schnellen können.

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei alle mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist rechtzeitig die OBAG zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen wird hingewiesen. Nähere Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum.

Jeder Bauantrag von Bauten die innerhalb der Sicherheitszonen liegen oder direkt an diese angrenzen erstellt werden sollen, ist der OBAG zur Überprüfung des Abstandes und zur Festlegung der erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen während der Bauarbeiten, vorzulegen. Dies betrifft auch Bauvorhaben, die nicht genehmigungspflichtig oder von der Genehmigungspflicht freigestellt sind.

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

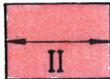
1.1 Wohnbauflächen

1.1.1  Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosßzahl
Mittelstrich = Firstrichtung

2.1.1  max. 2 Vollgeschosse in der Bauweise Erdgeschoß und je nach Gelände-
verhältnisse ein Untergeschoß oder ein als Vollgeschosß ausgebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben

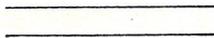
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE

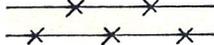
3.1  Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig

3.2  Einzelhaus mit max. 2 Wohnungen, Doppelhaus mit 1 Wohnung und einer Einliegerwohnung pro Doppelhaushälfte zulässig. Bei der Wahl des Doppelhauses Grundstücksteilung zulässig.

3.3  Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN/ÖFFENTL. U. PRIVATES STRASSENBEGLEITGRÜN

6.1  Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)

6.2  Straßenverkehrsfläche (aufgelassen)

6.3  Straßenbegleitgrün (öffentlich)

6.4  Straßenbegleitgrün (privat)

6.5  Straßenbegrenzungslinie

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1  Hochspannungsleitung mit Schutzzone und Nennspannung. Bauliche Maßnahmen innerhalb oder in der Nähe dieser Schutzzone sind mit den zuständigen Fachstellen (OBAG etc.) abzustimmen.



20 M HOCHSPANNUNGSDRAHT
9/10 ED 08/16

NORDEN
M 1:1000

Lindenweg

Feldstraße

Binderweg

Feldstraße

Leberskirchener Straße

475

70