


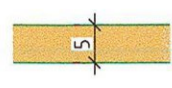



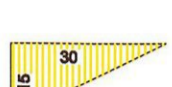


Festsetzungen zum Bebauungsplan „HART“

Rechtsgrundlagen:

Bau GB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
 Bay. BO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997
 Bau NVO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

A. Planzeichen als Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 Bau GB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 Bau NVO
	Firstrichtung vorgeschlagen	
	Straßenverkehrsflächen Angabe der Ausbaubreite in Metern	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
	private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungsverbot und vorgeschlagener Garagenzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 6 Bau GB
	vorgeschlagene Standorte von zu pflanzenden Bäumen (Obst oder heimische Arten)	(auf Punkt Grün- ordnung wird verwiesen)
	Freizuhaltende Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge. In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung, Einzäunung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Fahrbahnober- kante unzulässig.	§ 9 Abs. 7 Bau GB

B. Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB u. § 4 Bau NVO
MD	Dorfgebiet Bei Wohngebäuden zulässig nur Ein- und Zweifamilienwohnhäuser. Unzulässig Reihen- und Doppelhäuser.	
GRZ	max zulässige Grundflächenzahl 0,4	§ 19 Bau NVO
GFZ	max. zulässige Geschossflächenzahl 0,8	§ 20 Bau NVO
O	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 Bau NVO
II	max. 2 Vollgeschosse	§ 20 Bau NVO
E + 1	Erdgeschoß mit Obergeschoß	
E + D	Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß	
Wandhöhen	(Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO
Wandhöhe bei II Vollgeschossen	max. 6,30 m bei Wohngebäuden und Nebengebäuden max. 3,00 m bei Garagen	
Dachform	Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen. Die Nebenubaukörper sind mit Sattel- od. Pultdach auszuführen.	
Dachneigung	18 – 32 Grad	
Dachdeckung	Hauptbaukörper in naturroten Ziegeln oder Dachsteinen. Nebenubaukörper in naturroten Ziegeln, Dachsteinen od. Blechdeckung	
Dachaufbauten	Dachgauben sind ab 28 Grad Dachneigung und bis max. 1,50 m Breite zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelängen betragen. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,00 m betragen Dacheinschnitte sind unzulässig	
Zwerggiebel	zulässig, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen.	
Garagen und Nebengebäude	Garagen u. Nebengebäude dürfen, sofern sie die Vorschriften für Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 Bay. BO einhalten auch mit einem Abstand von 1-3 Metern an die Grundstücksgrenze herangerückt werden. Garagen und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.	
Grenzanbau	Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil u. höhengleich auszuführen	
Schallschutz- maßnahmen	Bei den zur Kreisstraße PAN 23 hin orientierten Parzellen sind die straßenzugewandten Schlafräume in den Obergeschossen mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 incl. Lärmgedämmter Lüftungsöffnungen auszustatten.	

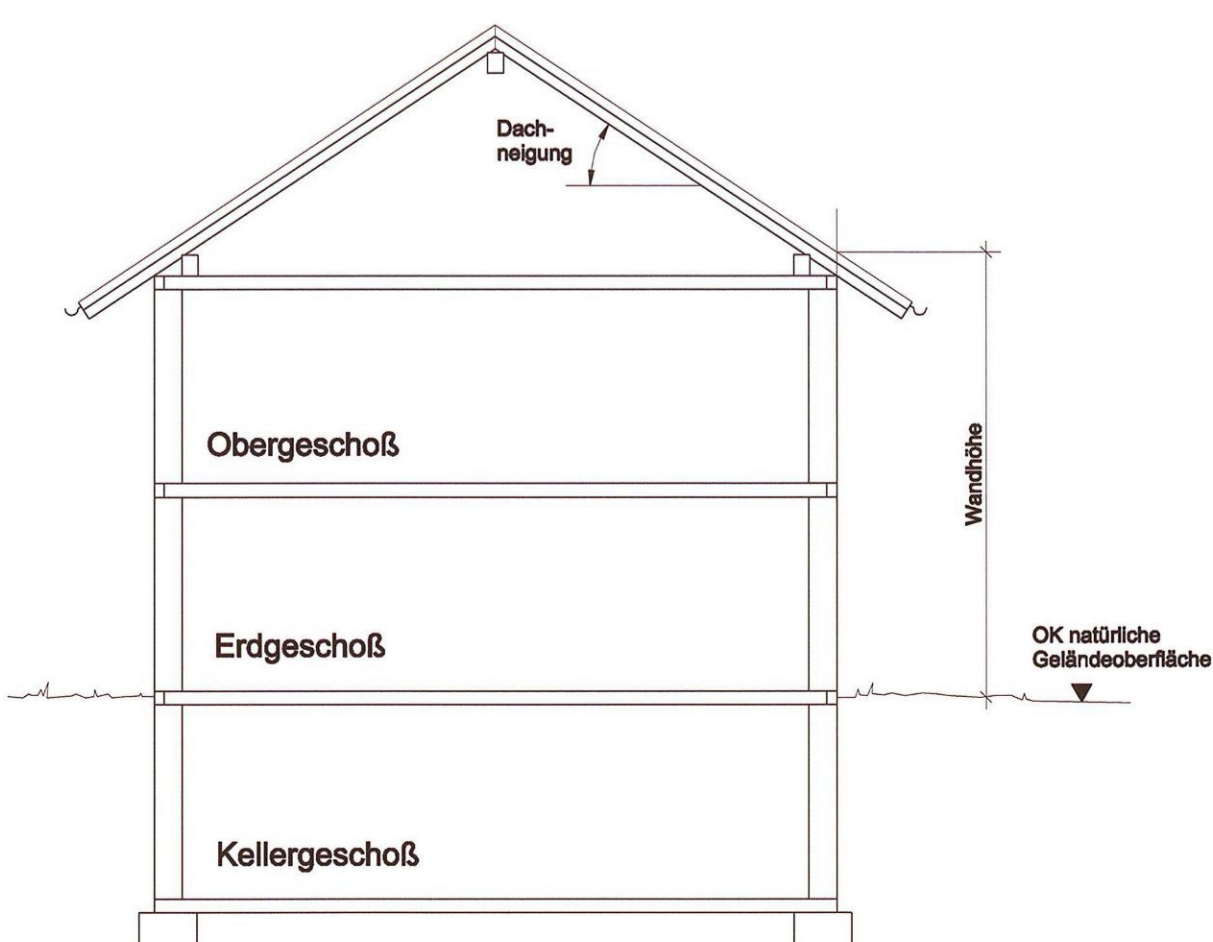
F. Empfehlungen

Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert.
 Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

Garagenwände und fensterlose Wände von Gebäuden sollen mit Kletter- und
 Rankpflanzen begrünt werden.

Bauparzellen, die an Waldflächen angrenzen, sollten bei der Bebauung eine verstärkte
 Dachstuhlkonstruktion ausführen um Gefährdungen durch den Waldbestand entgegenzuwirken.

Darstellung der Messgrößen:



C. Weitere Festsetzungen

Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20
u. Nr. 25 Bau GB

Für die kleinräumigen Gartenstrukturen bei den Neubaufächen wird
 Besonders empfohlen mit Obstgehölzen die Gestaltung zu betreiben.

Die Empfehlungen beziehen sich auf Schwachwüchsige Arten des Stein-
 Obstes, Kernobstes und Nüsse.

Pro Bauparzelle sind zwei Obstbäume zu pflanzen.

Bei Gestaltung der Grünflächen ohne Nutzpflanzen sind heimische
 Sträucher und schwachwachsende Baumarten für die Leitpflanzen
 auszuwählen.

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Art. 98 Abs. 1.4 Bay BO

Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 20 cm über das
 angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen.
 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 80 cm beschränkt.

Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als
 Naturbelassene Holzzäune mit senkrechten Holzlatten auszuführen.
 Einfriedungen der rückwärtigen und seitlichen Grenzen sind auch als
 Drahtzaun zulässig. (Empfehlung: mit Hinterpflanzung)

Vorplätze

Art. 98 Abs. 1.3 Bay BO

Die Zufahrt zu Garagen darf nicht breiter als die Garage selbst sein
 Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden.
 Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig

Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche
 Straßen und Gehwege geleitet werden.

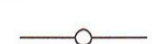

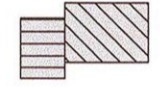









Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, wasserdurchlässiges
 Betonpflaster, Pflaster mit Rasenfuge

Oberflächenwasser

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) darf nicht über den
 Kanal abgeleitet, werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur
 Gartenbewässerung verwendet wird auf dem Baugrundstück zurVersickerung
 gebracht werden.

Vor Errichtung von Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche
 Genehmigung beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

D. Planzeichen als Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenze)
	Best. Gebäude
	Vorgeschlagene Gebäude
	Nummerierung der Einzelgrundstücke
	Höhenschichtlinien
	Maßangabe in Metern
	Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücken
	Satteldach
	Pultdach
	Elektrofreileitung mit KV-Angabe und Abstandsbereich
	Trafostation

E. Sonstige Hinweise

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m von den
 Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete
 Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen
 vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der
 Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für
 elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin
 aufgeführten VDI-Bestimmungen, hingewiesen.

Die Grundstückseigentümer und Bauherren der Parzellen 3, 4 und 9-12 müssen ihre
 Bauvorhaben durch Vorlage der jeweiligen Bauakten der Bayerwerk Netz GmbH
 Pruefeninger Str. 20, 93049 Regensburg anzeigen. Für geplante Bepflanzungen
 im Bereich der Freileitung, ist ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen den
 Leitersellen der 20-kV-Freileitung und der Bepflanzung zu beachten.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die
 zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen geduldet
 werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Maishäckseln an
 Wochenenden. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger
 können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen
 auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen
 als ortsüblich hinzunehmen.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21
 umzusetzen. Insbesondere sind bei der Planung zu berücksichtigen:

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen
 von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom