



Vorbemerkung:

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse aus den "Vorbereitenden Untersuchungen nach Städtebauförderungsgesetz § 3" mit den Neuzurechnungen für das Bebauungsgebiet Mittich-Neubau, vom August 1977, sowie der in Aufstellung befindliche Städtebauliche Rahmenplan und Grünungsplan, sowie die vom Gemeindevorstand neuhaus/inn gem. Art. 107 Abs. 1 und 2 der Bay. St. Verordn. erlassene "Verordnung über besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen Anlagen und von Maßnahmen der Grün- u. Freizeitanlagen in den Ortsteilen Afham, Mittich u. Reding", vom 1. Aug. 78.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 BBAuG.)

1.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG.)

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig höchstens 2 Wohnungen (§ 4 Abs. 4 BauNVO)

Ausnahmen

Zulässig als Ausnahme ein gemeinsinnliches Vierfamilienhaus.

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 BauNVO)

Zulässig

GRZ 0,4

GFZ 0,8

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Höchstzulässig sind

1.1.3.1 für Wohngebäude:

2 Vollgeschosse, wobei in das Vollgeschosse (Erdgeschoss) unter 312,00 m keine Wohnräume eingeplant werden dürfen.

der Ausbau des Dachraumes ist unter Beachtung der Punkte 2.1.3 u. 2.1.4 bis zu einer Höhe von max. 2,75 m über die Vollgeschosse-Höhe zulässig.

oder

1 Vollgeschosse, in 2 Ausnahmefällen gem. Höhenplan (Anlage zur Begründung)

der Ausbau des Dachraumes ist unter Beachtung der Punkte 2.1.3, 2.1.4 bis zu einer Höhe von max. 2,75 m über die Vollgeschosse-Höhe zulässig.

1.1.3.2 für Nebengebäude und Garagen

1 Vollgeschosse

1.1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAuG.)

Gem. Ministerialschreiben vom 4.4.75 ist für Wohngebäude eine Höhenlage der Fußbodenoberkante von wenigstens 312,00 m ü. NN, zwingend vorgeschrieben.

Die Ortstrasse und Erschließungs- und Verkehrsflächen sind aus dem Hochwasserbereich, ansteigend, herauszuführen.

Die Höhenlage von DK, fert. Fußboden der Wohngebäude, und der zukünftigen Überkanten der Verkehrsflächen und der anschließenden Geländeoberflächen sind in Anlage zur Begründung dargestellt.

Von den Höhenangaben kann in begründeten Fällen geringfügig, - 0,15 m, abgewichen werden.

Gelände-Abgrabungen sind unzulässig.

Den Bauvorlagen ist ein Außenanlagenplan (Grundriß und Schnitt) mit Eintragung der Geländegestaltung und Eintragung der Höhen für DK, fert. Fußboden und DK, fert. Gelände, in Bezug auf die Höhe der Erschließungsstraße bei der Grundstückseinfahrt, beizulegen.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG. u. § 22 BauNVO)

Offene Bauweise

1.3 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBAuG.)

Mindestgröße 900 qm

1.4 Garagen- u. Nebengebäude, PKW-Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBAuG. u. § 1 Abs. 5 BauNVO)

Garagen- und Nebengebäude können innerhalb der im Plan hierfür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahmeweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden, wenn der Abstand von 3 m zur Nachbargrenze und 5 m Steilfächentiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum) gewahrt bleibt.

1.4.1 Garagen- und Nebengebäude können innerhalb der im Plan hierfür vorgesehenen Baugrenzen errichtet werden.

Ausnahmeweise können geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden, wenn der Abstand von 3 m zur Nachbargrenze und 5 m Steilfächentiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche (Stauraum) gewahrt bleibt.

1.4.2 PKW-Stellplätze können auch im Erdgeschoss des Wohngebäudes untergebracht werden. Dabei ist Pkt. 2.1.2 zu beachten.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG.)

Die im Plan eingetragene Flurstückung - Richtung der

Neubaueinbauten - ist zwingend einzuhalten. Bei Nebengebäuden, deren Grundriße quadratisch sind, kann die Flurstückung frei gewählt werden.

1.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.7 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG.)

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten.

Erdarbeiten im Umkreis der Stämme, von weniger als 3,50 m, sind zu vermeiden.

1.8 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BBAuG.)

Durch Pläneinzeichnung sind Einzelbaum- oder Strauchgruppenpflanzungen festgelegt.

Auf den nachweislichen, an den Verbindungsweg der B 12, angrenzenden Baugrundstücken, ist aus Schallschutzgründen, eine flächenhafte, ca. 4-5 m breite Strauchgruppe einzurichten.

Für die Bepflanzungen sind heimische Laubbäume oder Sträucher zu verwenden (siehe Anlagenliste).

a) Hauswerk, verputzt mit oder ohne Zierelementen b) Holz in senkrechter Lattung mit oder ohne einfache Verzierung c) handwerklich hergestellte Metallgitter mit oder ohne einfache Verzierung

(5) Eckanschnitte sind nicht zulässig.

2. Bauordnungrechtliche Festsetzungen (§ 107 BayBO)

2.1 Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude

2.1.1 Baukörperproportionen

Die Gebäude sind als liegende Baukörper mit waagrechtlicher Gliederung, die Holzverschalungen oder Balkone, auszubilden.

2.1.2 Geschosshöhen

Die Erdgeschosshöhe darf maximal 2,625 m nur in begründeten Ausnahmefällen überschreiten.

Die Wohngeschosshöhe beträgt maximal 2,75 m.

2.1.3 Dächer

2.1.3.1 Dachform

Satteldach für Haupt- u. Nebengebäude mit mittlerer Firstanordnung und gleicher Neigung für beide Dachflächen.

Ausnahmeweise sind Halbwalbe bei einer Neigung der Dachflächen von 35°, bis zu 1,5 m Höhe zulässig.

Haupt- und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung einander anzuschließen.

2.1.3.2 Dachneigung

Haupt- u. Nebengebäude sind mit einem Satteldach zwischen 30° - 38° Dachneigung zu versehen.

Haaruntergezogene Dächer können mit maximal 10° Neigung versehen werden.

weniger als die Hausdachneigung abgeflacht werden.

2.1.3.3 Dachaufbauten

Liegende Dachflächenfenster, Gauben und Dachaufbauten sind unzulässig.

Ausnahmeweise können 2 Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche bis zu einer Größe von je 60/80 cm oder 2 Dachgauben bei Dächern über 35°, mit einer max. Vorderfläche von 1,5 qm zugelassen werden.

Ausnahme: 4-Familienhaus d. Gemeinde.

2.1.3.4 Dachflächen

Die Dachflächen sind in Anlehnung auf die umliegenden alte Bebauung mit naturrot gebrannten Tonziegeln einzudecken.

2.1.3.5 Dachüberstände

Die Gebäude sind mit Dachüberständen von mind. 0,75 m und höchstens 1,50 m zu errichten.

2.1.3.6 Verbleichungen

Der Farbton der Verbleichungen, wie Gaubenverkleidungen, Rinnen usw. ist dem Farbton der Dachdeckung anzupassen.

Aluminium, uneloxiertes und hell wirkende Kunststoffe dürfen hier nicht verwendet werden.

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch einzuleiten.

2.1.4 Traufhöhe und Kniestock

2.1.4.1 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei zweigeschossigen Gebäuden - 5,75 m, bei eingeschossigen Gebäuden - 3,00 m - überschreiten.

gerechnet als horizontale Gelände, nicht überschreiten.

2.1.4.2 Kniestock

Bei Gebäuden mit Dachausbau dürfen Kniestöcke, von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren gerechnet, außen gemessen, bei mind. 1,0 m Dachüberstand, 75 cm nicht überschreiten.

Im Übrigen sind nur 25 cm zulässig.

2.1.5 Balkone, Loggien

Hier gilt Art. 13 Abs. 1 - 5 der VO:

(1) Balkone und eingezogene Balkone (Loggien) sind erlaubt.

(2) Eingezogene Balkone sollen nur dann zugelassen werden, wenn sich beidseitig des Freisitzplatzes Räume befinden.

(3) Die Wandöffnung darf nicht über zwei Geschosse gehen.

(4) Brüstungen dürfen nur in folgender Verarbeitung ausgestellt werden:

a) Hauswerk, verputzt mit oder ohne Zierelementen b) Holz in senkrechter Lattung mit oder ohne einfache Verzierung c) handwerklich hergestellte Metallgitter mit oder ohne einfache Verzierung

(5) Eckanschnitte sind nicht zulässig.

2.1.6 Fassaden

Hier gelten Art. 10, 11, 12 und 15 der VO:

Art. 10 Sockel

(1) Die Betonung der Sockelzone eines Gebäudes soll in der Regel unterbleiben. Die Fassadengestaltung ist bis zum Erdboden einheitlich zu gestalten.

(2) Wird der Sockel eines Gebäudes dennoch gestalterisch hervorgehoben, so darf die Sockelhöhe nicht höher als 0,45 m sein.

(3) Es kann ausnahmeweise eine farbliche Absetzung des Sockels zugelassen werden. Die Oberflächenstruktur muß jedoch die gleiche sein wie die der Außenwand.

(4) Ausgenommen von dieser Regelung sind Gebäude, deren Außenwände aus Holz sind. In diesem Fall ist der Sockel zu verputzen und in gedämpften Farben zu streichen.

Art. 15

(1) Kamine müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen.

(2) An einer Außenwand gelegene Kamine sind an Wohngebäuden unzulässig.

(3) Wellenförmige Kaminabdeckungen aus Blech oder Abzement sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der Baugrundstücke

Hier gilt Art. 16 der VO in Ergänzung zu der Forderung der planungsrechtlichen Festsetzungen Abs. 1.1.4.1:

Art. 16

(1) Der in Artikel 3 (2) festgelegte Neigungswinkel der Abdeckung von Aufschüttungen soll nicht in einer gleichmäßig abfallenden Linie erfolgen. Die Oberfläche soll vielmehr modelliert und gestaltet werden.

(2) Übergänge zwischen Straße und Grundstück sind durch Bepflanzung (Gras, Hecken etc.) "fließend" zu gestalten. Harte Übergänge durch z.B. Randsteine sind unerwünscht.

2.3 Einfriedungen

Hier gilt Art. 18 Abs. 1 - 4 der VO:

(1) Einfriedungen, die an Straßen und öffentlichen Flächen angrenzen, sind als Holzläden anzufragen. Ausgeschlossen sind dabei die Überzerrung und der Viehwägenzaun dann, wenn die Bretter breiter als 0,20 m sind.

(2) Sockel sollen in der Regel nicht vorgesehen werden. Wird ausnahmeweise ein Sockel gebaut, so darf dieser nicht höher als 0,20 m sein. Ausnahmen gelten bei sehr eng liegenden Grundstücksflächen.

(3) Brüstungen, Drahtzäune mit Kunststoffüberzug und Eisenzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

(4) Hecken können nur ausnahmeweise zugelassen werden. Sie sind zu verputzen und mit Natursteinen oder Krepzziegeln - nach außen abfallend zu decken.

2.4 Werbeanlagen

Lichtwerbung ist nur als indirekte Beleuchtung von Schildern oder aufgetragenen Schriftzügen zulässig. Es sind künstlerisch oder handwerklich gestaltete Schilder oder Schilder zu verwenden.

2.5 Lärmschutzmaßnahmen durch Fenster

Zur Erreichung der Schallschutzwerte gem. DIN 18005 Bl. 1 "Schallschutz in Gebäuden" (Ausgabe Mai 1974) sind die Fenster in der Vorhalle der Wohnung auf der zur B 12 zugewandten Häuserzeile Schallschutzfenster entsprechend der Schallschutzwerte 2 (30 dB) der VO - Richtlinie 2719 "Schallschutzwerte von Fenstern" einzubauen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 6 BBAuG.)

Die durch Pläneintragung ausgewiesene Anbauverbots-

Kunststoff- bzw. Metallfensterrahmen sind in der Regel nicht zulässig. Glasbausteine und eingefüßtes Glas sind nicht zulässig.

Art. 12 b

(1) Die Fensterhöhe darf bei Stallungen 0,75 m nicht überschreiten.

(2) Bei Werkstätten sind in der Regel die gleichen Formate wie bei Wohnhäusern zu wählen. (Artikel 12 a Abs. 1 bis 3). sind größere Fensterflächen notwendig, so sind diese durch Reihung hochformatiger Fenster nach Artikel 12 a Abs. (4) herzustellen.

(3) Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zu Größe und Gestaltung des Gebäudes und zu benachbarten Baukörpern stehen. Sie sind als stehendes Rechteck oder als Quadrat auszuführen.

(4) Mehrere Schaufenster in einer Fassade sind durch Pfeiler von mindestens 0,30 m Breite zu unterteilen, wenn das Scheibennad (Lichte Breite) 2,00 m überschreitet.

(5) Fensterrahmen sind grundsätzlich in Holzkonstruktion auszuführen. Ausnahmeweise können auch andere Materialien verwendet werden, wenn andere Vorschriften dies verlangen.

Art. 12 c

(1) Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen.

(2) Rollläden sind zugelassen, wenn sie den Farbton der Holzleiste oder des Putzes angepaßt sind.

(3) Rollläden sind in Fenstersturz unterzubringen. Sie dürfen nach außen hin nicht sichtbar sein.

Art. 12 d

(1) Hauslügen sind in der Regel handwerklich in Holzkonstruktion auszuführen.

(2) Die Außentüren und Tore von Stallungen, Scheunen und Maschinenhallen sind in Holz herzustellen.

(3) Gerätere aus Metall sind in gedämpften Farben zu streichen.

Art. 15

(1) Kamine müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen.

(2) An einer Außenwand gelegene Kamine sind an Wohngebäuden unzulässig.

(3) Wellenförmige Kaminabdeckungen aus Blech oder Abzement sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der Baugrundstücke

Hier gilt Art. 16 der VO in Ergänzung zu der Forderung der planungsrechtlichen Festsetzungen Abs. 1.1.4.1:

Art. 16

(1) Der in Artikel 3 (2) festgelegte Neigungswinkel der Abdeckung von Aufschüttungen soll nicht in einer gleichmäßig abfallenden Linie erfolgen. Die Oberfläche soll vielmehr modelliert und gestaltet werden.

(2) Übergänge zwischen Straße und Grundstück sind durch Bepflanzung (Gras, Hecken etc.) "fließend" zu gestalten. Harte Übergänge durch z.B. Randsteine sind unerwünscht.

2.3 Einfriedungen

Hier gilt Art. 18 Abs. 1 - 4 der VO:

(1) Einfriedungen, die an Straßen und öffentlichen Flächen angrenzen, sind als Holzläden anzufragen. Ausgeschlossen sind dabei die Überzerrung und der Viehwägenzaun dann, wenn die Bretter breiter als 0,20 m sind.

(2) Sockel sollen in der Regel nicht vorgesehen werden. Wird ausnahmeweise ein Sockel gebaut, so darf dieser nicht höher als 0,20 m sein. Ausnahmen gelten bei sehr eng liegenden Grundstücksflächen.

(3) Brüstungen, Drahtzäune mit Kunststoffüberzug und Eisenzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

(4) Hecken können nur ausnahmeweise zugelassen werden. Sie sind zu verputzen und mit Natursteinen oder Krepzziegeln - nach außen abfallend zu decken.

2.4 Werbeanlagen

Lichtwerbung ist nur als indirekte Beleuchtung von Schildern oder aufgetragenen Schriftzügen zulässig. Es sind künstlerisch oder handwerklich gestaltete Schilder oder Schilder zu verwenden.

2.5 Lärmschutzmaßnahmen durch Fenster

Zur Erreichung der Schallschutzwerte gem. DIN 18005 Bl. 1 "Schallschutz in Gebäuden" (Ausgabe Mai 1974) sind die Fenster in der Vorhalle der Wohnung auf der zur B 12 zugewandten Häuserzeile Schallschutzfenster entsprechend der Schallschutzwerte 2 (30 dB) der VO - Richtlinie 2719 "Schallschutzwerte von Fenstern" einzubauen.

3. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 6 BBAuG.)

Die durch Pläneintragung ausgewiesene Anbauverbots-

zone von 20 m Breite gem. Bay. Str. u. Weg. entlang des bestehenden Verbindungsweges der B 12 und des Verbindungsweges nach Hachtlingen ist einzuhalten.

Art. 12 b

(1) Die Fensterhöhe darf bei Stallungen 0,75 m nicht überschreiten.

(2) Bei Werkstätten sind in der Regel die gleichen Formate wie bei Wohnhäusern zu wählen. (Artikel 12 a Abs. 1 bis 3). sind größere Fensterflächen notwendig, so sind diese durch Reihung hochformatiger Fenster nach Artikel 12 a Abs. (4) herzustellen.

(3) Schaufenster müssen in einem harmonischen Verhältnis zu Größe und Gestaltung des Gebäudes und zu benachbarten Baukörpern stehen. Sie sind als stehendes Rechteck oder als Quadrat auszuführen.

(4) Mehrere Schaufenster in einer Fassade sind durch Pfeiler von mindestens 0,30 m Breite zu unterteilen, wenn das Scheibennad (Lichte Breite) 2,00 m überschreitet.

(5) Fensterrahmen sind grundsätzlich in Holzkonstruktion auszuführen. Ausnahmeweise können auch andere Materialien verwendet werden, wenn andere Vorschriften dies verlangen.

Art. 12 c

(1) Fensterläden sind in der Regel in Holz auszuführen.

(2) Rollläden sind zugelassen, wenn sie den Farbton der Holzleiste oder des Putzes angepaßt sind.

(3) Rollläden sind in Fenstersturz unterzubringen. Sie dürfen nach außen hin nicht sichtbar sein.

Art. 12 d

(1) Hauslügen sind in der Regel handwerklich in Holzkonstruktion auszuführen.

(2) Die Außentüren und Tore von Stallungen, Scheunen und Maschinenhallen sind in Holz herzustellen.

(3) Gerätere aus Metall sind in gedämpften Farben zu streichen.

Art. 15

(1) Kamine müssen in Firsthöhe aus dem Dach stoßen.

(2) An einer Außenwand gelegene Kamine sind an Wohngebäuden unzulässig.

(3) Wellenförmige Kaminabdeckungen aus Blech oder Abzement sind nicht zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen der Baugrundstücke

Hier gilt Art. 16 der VO in Ergänzung zu der Forderung der planungsrechtlichen Festsetzungen Abs. 1.1.4.1:

Art. 16

(1) Der in Artikel 3 (2) festgelegte Neigungswinkel der Abdeckung von Aufschüttungen soll nicht in einer gleichmäßig abfallenden Linie erfolgen. Die Oberfläche soll vielmehr modelliert und gestaltet werden.

(2) Übergänge zwischen Straße und Grundstück sind durch Bepflanzung (Gras, Hecken etc.) "fließend" zu gestalten. Harte Übergänge durch z.B. Randsteine sind unerwünscht.

2.3 Einfriedungen

Hier gilt Art. 18 Abs. 1 - 4 der VO:

(1) Einfriedungen, die an Straßen und öffentlichen Flächen angrenzen, sind als Holzläden anzufragen. Ausgeschlossen sind dabei die Überzerrung und der Viehwägenzaun dann, wenn die Bretter breiter als 0,20 m sind.

(2) Sockel sollen in der Regel nicht vorgesehen werden. Wird ausnahmeweise ein Sockel gebaut, so darf dieser nicht höher als 0,20 m sein. Ausnahmen gelten bei sehr eng liegenden Grundstücksflächen.

(3) Brüstungen, Drahtzäune mit Kunststoffüberzug und Eisenzäune sind nur an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.

(4) Hecken können nur ausnahmeweise zugelassen werden. Sie sind zu verputzen und mit Natursteinen oder Krepzziegeln - nach außen abfallend zu decken.

2.4 Werbeanlagen

Lichtwerbung ist nur als indirekte Beleuchtung von Schildern oder aufgetragenen Schriftzügen zulässig. Es sind künstlerisch oder handwerklich gestaltete Schilder oder Schilder zu verwenden.

2.5 Lärmschutzmaßnahmen durch Fenster

Zur Erreichung der Schallschutzwerte gem. DIN 18005 Bl. 1 "Schallschutz in Gebäuden" (Ausgabe Mai 1974) sind die Fenster in der Vorhalle der Wohnung auf der zur B 12 zugewandten Häuserzeile Schallschutzfenster entsprechend der Schallschutzwerte 2 (30 dB) der VO - Richtlinie 2719 "Schallschutzwerte von Fenstern" einzubauen.

5. Zeichenerklärung

5.1 zu den Festsetzungen der Ziffer:

1.1 WA

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II

87,80

X 310,50

- 310,75

VG

1,2

1,5

1,7

1,8

5.2 zu sonstigen Darstellungen:

Bereich innerhalb der Baugrenze, in welchem Garagen od. Nebengebäude mit davor liegender Stellfläche auf dem Grundstück untergebracht werden müssen.

Öffentliche Verkehrsflächen