
T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N
-----0.1 Bauweise

0.1.1 offene Bauweise

0.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

0.2.1 bei Einzelhausbebauung 500 qm

0.2.2 bei Doppelhausbebauung 250 qm

0.2.3 bei Wohnanlagen 1.100 qm

0.3 Allgemeine Gestaltung

Die baulichen Anlagen und die Nutzungen der Grundstücke sind dem gewünschten dörflichen Charakter im gesamten Bereich des Bebauungsplanes einzuordnen.

0.4 Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Gebäuden nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

0.5 Gestaltung der Hauptgebäude

- 0.5.1.1 - Erdgeschoß und ein Obergeschoß als Höchstgrenze
- Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
- Dachneigung 25° - 37°
- Dachgauben zulässig, siehe Pkt. 0.5.5
- Wandhöhe gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und UK Dachkonstruktion max 6,30 m
- Wandhöhe bei gewerbl. Nutzung im EG bis max. 6,50 m, sonst wie vor
- Stellplätze: je Wohnung mind. 1,5 Stellplätze, bzw. Garage
(nach Art. 55 BayBO
Der Stellplatzbedarf ist zeichnerisch nachzuweisen.
Nachweis gem. BayBO

- 0.5.1.2 - Erdgeschoß (bzw. mit ausgebautem Dachgeschoß)
- Kellergeschoß darf nicht sichtbar werden
- Dachneigung 30° - 37°
- Dachgaupen zulässig (siehe hierzu Punkt 0,55)
- Kniestock zulässig mit max. 0,50 m bis OK-Pfette bei erdgeschoßiger Bebauung.
Bei außen mit Holzschalung verkleidetem Dachgeschoß ist eine Wandhöhe von max. 4,35 m, gemessen zwischen OK angrenzendem Gelände bzw. Verkehrsfläche und OK Dachkonstruktion zulässig.
Stellplätze wie Punkt 0.51.1
- 0.5.2 Sockel Max. zulässig ist ein sichtbarer Sockel von 30 cm Höhe über angrenzende horizontale Fläche. Er darf farblich nicht abgesetzt sein.
- 0.5.3 Firstrichtung Die Firstrichtung muß in jedem Fall parallel zur Längsseite des Gebäudes verlaufen
- 0.5.4 Dächer Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung 25 - 37°.
Ausnahme:
Bei Dachneigung 37° auch Krüppelwalmdach zulässig. Dachüberstände: Traufe 50 cm, am Ortgang 30 cm
- 0.5.5 Dachgaupen Zulässig ab mind. 30° Dachneigung
Die Vorderfläche jeder Gaupe darf 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen
In die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in den Dachflächen sind unzulässig. Der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2,0 m betragen.
- 0.5.6 Dachdeckung Dachziegel naturrot, bzw. naturrot eingefärbte Betonstein- o.ä. -deckung.
Im GE sind auch andere Materialien zulässig
- 0.5.7 Fassaden
- 0.5.7.1 Als Material sind nur verputzte und hell gestrichene Wandflächen und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung zulässig. Schalungen sind zu überlappen. Im GE sind auch andere Materialien zulässig.

0.5.7.2 Fenster und Türen

Glänzende Materialien oder helleloxiertes Metall sind unzulässig. Als Formate sind nur Quadrate oder stehende Rechtecke zulässig. Querformatige Fenster können aus diesen Formaten zusammengesetzt werden. Glasflächen sind ab 0,6 qm durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen davon sind zulässig im Gewerbegebiet.

Zum Schutz der Türen und Fenster sind nur Klapp- bzw. Schiebeläden in Holztonung oder passender Farbgebung oder Rolläden zulässig.

0.5.7.3 Die Farbgebung der Fassaden und Einzelbauteile ist nur einheitlich je Baukörper zulässig.

0.5.7.4 Werbeanlagen

Diese sind auf den Erdgeschoßbereich der Gebäude zu beschränken. Lichtwerbungen sind nur als ausgeschnittene bzw. aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben mit Hinterleuchtung oder beleuchtete Bemalung zulässig. Die Höhe des Schriftblocks darf höchstens 0,6 m betragen, muß waagrecht liegen und darf nur auf die Höhe zwischen 2,50 m und 3,75 m, gemessen ab der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, angebracht sein. Werbeanlagen an Einfriedungen sind unzulässig. Freistehende Reklamekästen (Vitrinen) sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Ausnahmen im GE bedürfen einer gesonderten Genehmigung.

0.6 Sonstige Festsetzungen

0.6.1 Heizungsanlagen

Aus Gründen des Umweltschutzes sollte eine umweltfreundliche Heizanlage, vorzugsweise mit Erdgas, installiert werden.

0.6.2 Lärmschutz:

Für die Parzellen 104/1 / 105/1+2 wird empfohlen, die Gebäude, nordseitig mit Schallschutzfenstern auszustatten. Im Gewerbegebiet ist eine maximale Lärmentwicklung von 60 dB(A) am Tage und ab 22.00 - 6.00 Uhr max. 45 dB(A) zulässig. Bei Nachtschicht bzw. Fahrverkehr ist ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der vorgenannten Werte zum Bauantrag einzureichen.

Die Anforderungen der DIN 4109 vom September 1989

"Schallschutz im Hochbau" sind zu beachten.

Vom Bauherrn ist ein Nachweis, z. B. durch Abgabe des bewerteten Schalldämm-Masses der Bauteile zu führen, daß die maximal zulässigen Innenlärmmwerte von 35 dB(A) tagsüber und 25 dB(A) nachts eingehalten werden, und mit dem Bauantrag vorzulegen.

Schlaf-, und Kinderzimmer sollen der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden.

BEBAUUNGSPLAN SCHLUPFING II

Architekturbüro Lill

0.7 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

0.7.1 Die Gestaltung der Garagen muß sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie so zu planen, daß eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind zu vermeiden. Ein Abschleppen des Wohngebäudedaches über eine Grenzgarage ist nur zulässig, wenn nach Bebauungsplan keine Nachbargebäude an dieser Stelle angrenzen.

Vor der Garage ist je ein PKW-Standplatz von 5,00 m Tiefe einzuhalten.

0.7.2 Tiefgaragen sind nur als Sammelanlagen zulässig. Die Oberkante der Decke muß mind. 0,60 m unter OK natürlichem Gelände liegen.0.7.3 Wandhöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 2,50 mFirsthöhe Ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4,50 m0.8 Einfriedungen0.8.2 Ausführung

- 0.8.2.1 Höhe der Einfriedungen a) über Oberkante einer angrenzenden Verkehrsfläche max. 0,80 m
-
- b) als seitl. und rückwärtige Begrenzung max. 1,20 m über Gelände
-
- c) bei offenen Vorgärten in der Gebäudeflucht verlaufend max. 1,20 m über Verkehrsfläche

Innerhalb zeichnerisch festgelegter Sichtdreiecke an Straßen des überörtl. Verkehrs sind keine Einfriedungen oder sonstigen Anlagen mit einer Höhe über 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig.

0.8.2.2 Zaunart

Als straßenseitige, seitliche und rückwärtige Begrenzungen Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun. Die Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen.

(Die Pfeiler dürfen 1,0 m Breite nicht überschreiten und sind nur als verputztes Mauerwerk zulässig.)

Bei offenen Vorgärten verputztes Mauerwerk mit Ziegel-Natursteinabdeckung zulässig.

0.8.3 Bewegliche Abfallbehälter

sind in den Zaunpfeilern oder im oder am Haus unterzubringen.

0.9 Grünordnung0.9.1 Freifläche allgemein:

- Im Bereich GE sind zum Bauantrag jeweils qualifizierte Freiflächengestaltungspläne M 1/200 mit zur Genehmigung einzureichen.
- Die Versiegelung von Hofflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Grundstückszufahrten sollen als Schotterrassen mit Rasengittersteinen oder mit Pflastern und breiten Rasenfugen versickerungsfähig befestigt werden.
- Für die versiegelten Flächen im öffentlichen Bereich des Bebauungsplanes sind entsprechende Ersatzflächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 106, Gemarkung Indling vorzusehen.
- Der Abstand von Baumpflanzungen zu Einrichtungen des Post- und Fernmeldedienstes muß gemäß DIN 18920 mindestens 2,5 m betragen.

0.9.2 Öffentliche Freianlagen

Die öffentlichen Grünanlagen sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Je 150 qm Grundfläche ist mind. 1 Großbaum bodenständiger Art zu pflanzen. Der Standort ist unter

Beachtung AGBGB Art. 47-53 beliebig, jedoch ist mind. 1 Baum an der angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. In den öffentlichen Grünanlagen sind Sandmulden und sonstiges Spielgerät zu integrieren.

0.9.3 Verkehrsbereich

- Die Bepflanzung entlang der neuen Straße und Kreisstraße soll mit Alleebäumen vorgenommen werden.
Qualifikation: Fertige Alleebäume, mind. STU 18/20
- Standorte für Straßenbäume sind so auszubilden, daß für einen Baum mind. 8 qm Vegetationsfläche gesichert ist, bzw. die Mindestabstände 10 m betragen.
- Bäume in Sichtdreiecken sind aufzutasten. Sträucher dürfen die Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

0.9.4 Private Freiflächen

Innerhalb der einzelnen Grundstücke je 250 qm Fläche ist mind. 1 Großbaum bodenständ. Art zu pflanzen. Der Standort ist unter Beachtung von AGBGB Art. 71 - 74 beliebig, jedoch mind. 1 Baum an der angrenz. öffentlichen Verkehrsfläche.

BEBAUUNGSPLAN SCHLUPFING II

Architekturbüro Lill

0.9.5 Pflanzliste

Die Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Auswahl Bäume: Vogelbeere, Weidorn, Feldahorn, Hainbuche, Birne, Traubenkirsche, Sauerkirsche, Apfelbaum, Schwarzerle, Grauerle, Mehlbeere, Schwarzpappel, Eiche, Ulme, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Esche, Rotbuche, Kastanie, Walnuß

Negativliste Bäume: Nadelhölzer, Birke, Trauerweide

Auswahl Stäucher: Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Schneeball, Heckenkirsche, Hartriegel, Liguster, Weinrose, Hundsröse, Johannisbeere, Himbeere, Seidelbast, Holunder, Felsenbirne, Hasel, Flieder, Schmetterlingsstrauch, Forsythie, Spierstrauch

Negativliste Sträucher: Scheinquitte, Thuje

Negativliste im Bereich von Kinderspielplätzen:

Liguster, Buchsbaum, Rote Heckenkirsche, Waldgeißblatt, Gemeiner Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Gemeiner Seidelbast, Stechpalme, Besenginster, Gelber Blasenstrauch, Efeu

Pocking, den 16.03.92 / 31.03.93