

BEBAUUNGSPLAN

AM KALTEN BÜHL



GEMEINDE

LOITZENDORF

LANDKREIS
STRAUBING/BOGEN

ING. BÜRO SEHLHOFF

VILSBIBURG / STRAUBING

PETER-ROSEGGER WEG 5 · 8313 VILSBIBURG · T 08741-541 · DÜRNITZLSTR 9 · 8440 STRAUBING T. 09421 72056-57

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DIPL. ING. MATHIAS OVERBECK · ARCHITEKT



Die Gemeinde Loitzendorf (VG - Stallwangl) erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung:

SATZUNG:

A. Festsetzung durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. WA - allgemeines Wohngebiet
Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
offene Bauweise, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Mindestgröße 650 qm	Bei Doppelhausgrundstücken Mindestgröße 350 m ²
Maximalgröße 1000 qm	

4. Maß der baulichen Nutzung gem. BauNVO

II Geschosse, E + DG (Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss)
Bei mehr als 1,50 m natürlichem Höhenunterschied auf Haustiefe ist ein Hanghaus zu bauen mit max. 2 Vollgeschossen (U + E).
~~(Gebäudefußhöhe max. 1,50 m)~~
Grundflächenzahl GRZ: max 0,3
Geschoßflächenzahl GFZ: max 0,6

5. Baukörpergestaltung

Dachform: Satteldach mit 28 - 33 Grad Neigung
Dachdeckung: Ziegel (naturrot), Betonplatten (rot) und gleichartige Materialien
Wandhöhen: Wohnhäuser max. 4,00 m (bergseitig)
Garagen und Nebengebäude max. 3,00 m, bei Grenzbebauungen max. 2,75 m.
Dachgauben: zulässig als stehende Einzelgauben (Satteldachgauben) ab 30° Dachneigung, nur im inneren Drittel der Dachfläche.

Die maximale Gaubenbreite beträgt 1,50 m Außenmaß. Die Vorderansichtsfläche darf max. 1,50 qm nicht überschreiten.

Terrassen: Dachterrassen sind unzulässig.

Dachüberstände: an der Traufe mind. 0,60 m, max 0,80 m

am Ortsgang (Giebel) mind. 0,60 m, max 0,80 m

Kniestock: max. 0,80 m ab Rohdecke gemessen, wobei die zulässige Wandhöhe jedoch nicht überschritten werden darf.

Baukörper - Seitenverhältnis Breite zu Länge mind. 5:7.

FOK Erdgeschoß max. 30 cm über Gelände bzw. Straße

Sockelhöhen max. 30 cm über Gelände

Außenwände: zulässig sind: Mauerwerk mit hellem Verputz und hellem Anstrich, Holzkonstruktionen und -Verkleidungen.

6. Garagen und Nebengebäude

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen oder in den rotgestrichelt umrandeten Flächen zulässig.

Zwischen Garagentoren und öffentlicher Fläche ist ein Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

Garagen und Nebengebäude sind in Dachneigung und - Deckung dem Wohngebäude anzugleichen.

Garagen mit Flachdächern sind unzulässig.

Stellplätze: Die privaten Stellplatzflächen dürfen zur Straße hin nicht abgezäunt werden. Befestigte Flächen dürfen nicht bodenversiegelt werden.

7. Verkehrsflächen

Auf der mit  dargestellten Fläche im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Wendemöglichkeit für KFZ ausgebildet und bis zum weiteren Ausbau der Erschließungsschleife provisorisch befestigt. Zwischen Parzelle 11 und 12 ist im Nord-Osten eine 4,50m breite Zufahrtsmöglichkeit zur Wiese vorgesehen.

8. Einfriedungen an der Straße

Zulässig sind: Lattenzaun, Bretterzaun mit offener, senkrechter Gliederung, Pfosten in Holz oder Stahl. Auf Sockel sollte verzichtet werden. Heckenpflanzungen mit bodenständigen Arten.

Unzulässig sind: Kunststoffzäune, Schilfmatten, Metallzäune, Betonziegelsteine.

Zaunhöhe: max. 1,20 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnanschnitt.

Sockelhöhe: max. 0,20 m über Gehweg- bzw. Fahrbahnanschnitt.

Stützmauern: Zulässig sind Mauern aus bruchrauhem Naturstein und Beton mit Pflanzenbewuchs sowie statisch notwendiger Betonhinterfüllung.

Maximale Höhe von Stützmauern = 0,80 m.

9. FREIFLÄCHEN - GRÜNFLÄCHEN

I. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Für die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden:

1. Einzelbaumpflanzungen

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	H 2xv 18 - 20
Quercus robur	- Stieleiche	H 3xv mB 18 - 20
Tilia cordata	- Winterlinde	H 3xv 18 - 20

2. Obstbaumpflanzung

Arten und Pflanzgrößen entsprechend Ziff. II

3. Heckenpflanzung

Die Pflanzung von Hecken haben in dem durch Planzeichen dargestellten Bereich mind. 3-reihig zu erfolgen.

Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m.

Arten und Pflanzgrößen entsprechend Ziff. II.

II. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT ERSTBEPFLANZUNG DURCH DIE GEMEINDE

Die Eingrünung des Baugebietes im Nordosten erfolgt durch Bepflanzung auf den dargestellten privaten Flächen durch die Gemeinde.

Die Pflanzungen haben nach Fertigstellung des Gebäudes der entsprechenden Bauparzelle zu erfolgen.

Neben den Obstbaumpflanzungen sind mind. 50 % der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer 3-reihigen Baum- und Strauchhecke zu bepflanzen.

Für den gesamten Bereich ist ein qualifizierter Bepflanzungsplan durch die Gemeinde zu erstellen.

Für die Bepflanzung sind folgende Arten und Pflanzgrößen zu verwenden:

Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Hei 2xv 200 - 250
Carpinus betulus	- Hainbuche	Hei 2xv 150 - 175

Prunus avium	- Vogelkirsche	Hei 2xv 150 - 200
Quercus robur	- Stieleiche	Hei 2xv 150 - 200
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Hei 2xv 150 - 200
Tilia cordata	- Winterlinde	Hei 2xv 200 - 250

Sträucher

Corylus avellana	- Hasel	2xv 60 - 100
Crataegus monogyna	- Weißdorn	2xv 60 - 100
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	2xv 60 - 100
Ligustrum vulgare	- Rainweide	2xv 60 - 100
Prunus spinosa	- Schlehe	2xv 60 - 100
Rosa canina	- Hundsrose	2xv 60 - 100
Rhamnus frangula	- Faulbaum	2xv 60 - 100
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	2xv 60 - 100
Salix caprea	- Salweide	2xv 60 - 100
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	2xv 60 - 100

Obstbäume: Pflanzgröße Halb- oder Hochstamm

Winterrambur	- Apfel
Kaiser Wilhelm	- Apfel
Jakob Fischer	- Apfel
Danziger Kantapfel	- Apfel
Gute Graue	- Birne
Schweizer Wasserbirne	- Birne
Hedelfinger Riesenkirsche	- Kirsche
Große Schwarze Knorpel- kirsche	- Kirsche

III. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

1. Einzelbaumpflanzung

Je Bauparzelle ist pro angefangene 200 m² Freiflächen mind. 1 Baum der nachfolgend aufgeführten Arten zu pflanzen. Ab einer Freiflächengröße von 400 m² muß einer der zu pflanzenden Bäume ein großkroniger Laubbaum sein. Die angegebenen Obstbaumsorten werden empfohlen.

Laubbäume, großkronig

Tilia cordata	- Winterlinde	H od. Stbu 3xv 12-14
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	H od. Stbu 3xv 12-14
Acer platanoides	- Spitzahorn	H od. Stbu 3xv 12-14
Juglans regia	- Walnuß	H 3xv 10-12

Laubbäume, kleinkronig

Carpinus betulus	- Hainbuche	Hei 3xv mB 175-200
Sorbus aucuparia	- Eberesche	H od.Stbu 2xv 10-12
Prunus avium	- Vogelkirsche	H 2xv 10-12

Obstbäume: Pflanzgröße Halb- oder Hochstamm

Arten entsprechend Ziff. II

2. Heckenpflanzung

Mind. 20 % der gesamten Grundstückslänge sind mit einer 1-reihigen Hecke mit nachfolgenden Arten und Pflanzgrößen zu bepflanzen, Pflanzabstand 1,0 x 1,2 m.

Bäume

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Hei 2xv 150 - 200
Acer platanoides	- Spitzahorn	Hei 2xv 150 - 200
Carpinus betulus	- Hainbuche	Hei 2xv 150 - 175
Prunus avium	- Vogelkirsche	Hei 2xv 150 - 200
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Hei 2xv 150 - 200
Tilia cordata	- Winterlinde	Hei 2xv 150 - 200

Sträucher

Corylus avellana	- Hasel	2xv 60 - 100
Cornus mas	- Kornelkirsche	2xv 60 - 100
Crataegus monogyna	- Weißdorn	2xv 60 - 100
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	2xv 60 - 100
Ligustrum vulgare	- Rainweide	2xv 60 - 100
Philadelphus coronarius	- Pfeifenstrauch	2xv 60 - 100
Prunus spinosa	- Schlehe	2xv 60 - 100
Rosa canina	- Hundrose	2xv 60 - 100
Salix caprea mas	- Salweide	2xv 60 - 100
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	2xv 60 - 100
Syringa vulgaris	- Gemeiner Flie- der	2xv 60 - 100

Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	2xv 60 - 100
Einmalblühende Strauchrosen		2xv 60 - 100

3. Bepflanzungsplan

Eine Darstellung der geforderten Bepflanzung in einem Lageplan M 1:1000 ist Gegenstand der Baugenehmigung und ist mit dem Bauantrag einzureichen.

6. Festsetzungen durch Planzeichen



1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



2. Art der baulichen Nutzung gem. BauNVO

allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. BauNVO



Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gem. BauGB



Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen



Wendemöglichkeit für KFZ (provisorisch befestigt)



Sichtdreiecke - innerhalb dieser Fläche darf die Sicht ab über StOK durch nichts behindert werden. Ausgenommen sind: freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 3 m. Straßenseitige Einfriedungen sind von dieser Regelung ausgenommen.



Wirtschaftsweg

5. Stellplätze und Garagen gem. BauGB



Flächen für Garagen und Stellplätze

GA

Garagen



Einfahrt

6. Pflanzgebote § 9, 1 Nr. 25 BauGB



Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträucher



öffentliche Grünflächen



private Grünflächen mit Erstbepflanzung durch die Gemeinde



öffentliche Grünstreifen entlang Verkehrsfläche

Befestigung mit: Rasen, Schotterrassen, Rasenpflaster. In Einfahrtsbereichen Garagen mit Pflaster



zu pflanzende Bäume, Standort nicht zwingend



zu pflanzende Bäume mit Standortfestsetzung



zu pflanzende Bäume mit Standortfestsetzung und Festsetzung der Art

A	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Q	Quercus robur	- Stieleiche
T	Tilia cordata	- Winterlinde



zu pflanzende Bäume und Sträucher, Standort nicht zwingend



zu pflanzende Bäume und Sträucher, Standort zwingend



zu pflanzende Obstbäume, Standort zwingend

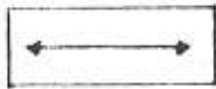


zu erhaltende Böschungen
(Standort trockenheitsliebender Lebensgemeinschaften)



Kinderspielplatz

7. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung

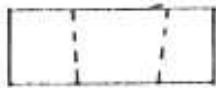


Maßzahl z.B. 2,00 m

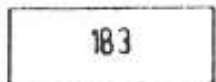
C. Hinweise durch Planzeichen



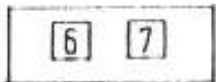
vorgeschlagene Form der Baukörper



vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



bestehende Flurstücksnummer



Num erierung der Parzellen



Haupt- und Nebengebäude Bestand



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Höhenlinie

LAGEPLAN



M 1:5000



BEBAUUNGSPLANUNG

VERFAHREN

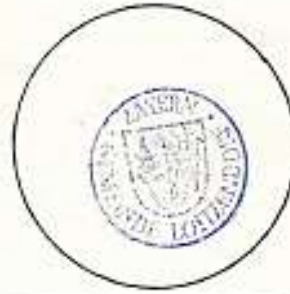
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 BauGB vom 16.2.89 bis 20.3.89 in Stalwauig im Rathaus öffentlich ausgelegt. zum 2. Mal in der Zeit vom 29.9.89 auf 31.10.89 und zum 3. Mal in der Zeit vom 05.01.90 auf 07.02.90



LOITZENDORF
den 07.02.90

gez. Schaub
1. Bürgermeister

Die Stadt/Markt/Gemeinde LOITZENDORF hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
* vom 07.02.90



LOITZENDORF
den 08.02.90

gez. Schaub
1. Bürgermeister

Das Landratsamt STRAUBING hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 10.2.90 Nr. 42 gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 3 der VO vom 23.10.68 (GVBI S.327) in der Fassung der BM vom 4.7.68 (GVBI S.432) genehmigt.



STRAUBING
den 10.2.90

Straubing Landratsamt
Straubing-Bogen
I. A.
gez. Muthmann
RR

(Sitz der Genehmigungsbehörde)

Die Genehmigung ist am 3.8.90 ortsüblich durch Ausschlag bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Stalwauig während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs 4, § 215 BauGB wurde hingewiesen.



LOITZENDORF
den 3. Aug. 1990

gez. Schaub
1. BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLANUNG

ABLAUF

19.11.87	1.ÄNDERUNG	
15.12.88	2.ÄNDERUNG	
13.1.89 PLANZEICHEN / 14.9.89 GRÜNPL.	3.ÄNDERUNG	

28.11.89
18.12.89