

B E B A U U N G S P L A N
N O : 1 : 1 0 0 0

„STRASSÄCKER, ab 2“



G E M E I N D E
STRASSKIRCHEN

LANDKREIS STRAUBING-BOGEN - REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

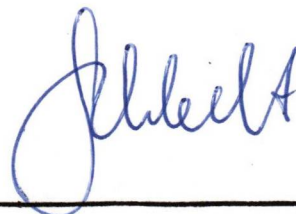
**FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE ZUM
B E B A U U N G S P L A N**

ENTWURFSBEARBEITUNG
GEÄNDERT

AM
AM

22.04.1991
22.07.1991

Ingenieurbüro
Willi Schlecht
DIPLOMINGENIEUR (FH)
FICHTENGRUND 5 · POSTFACH 49
8444 STRASSKIRCHEN
TEL. 09424/648 · Fax 09424/8117



WS

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NACH § 9 BAUGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Von den grundsätzlich zulässigen Nutzungen nach § 4, Abs. 2 BauNVO sind gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO unzulässig: Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke
Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1, Abs. 6, Satz 1 BauNVO).

Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten für das Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) folgende Werte.

Geschoßflächenzahl	GFZ 0.8
Grundflächenzahl	GRZ 0.4
Zahl der Vollgeschoße	II (zwei Vollgeschoße)

2. Mindestgröße der Grundstücke

Grundstücksfläche $F = \text{mind. } 550 \text{ m}^2$ bei Einzelhausgrundstücken
bei Doppelhausbebauung: Mindestgrundstücksgröße $F = 300 \text{ m}^2$

3. Firstrichtung

Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstück des Planzeichens unter Ziffer 2

4. Einfriedungen

4.1 Straßenseitig

Art

Vertikaler Holzlatten- bzw. horizontaler Holzbretterzaun mit durchlaufender Lattung oder Bretterung, Säulen in Stahlrohr verdeckt.

Beton- oder Mauerwerkssäulen sind nicht zulässig. Es sind ruhige braune Naturfarbtöne zu wählen. Die Imprägnierungsmittel dürfen keine deckenden Farbzusätze enthalten.

Höhe

Gesamthöhe, inclusive Sockel, maximal 1.00 m über OK Straße (Deckschicht).

DA Sockelhöhe

Sockel maximal 0.15 m über OK Straße (Deckschicht), generell in Sichtbeton, Breite max. 15 cm.

Vorgärten

Die Vorgärten sind gemäß dem, als Bestandteil des BBP, geltenden Grünordnungsplan und den dazugehörigen Festsetzungen anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

4.2 Gartenseitig

Art

wie Ziffer 4.1
oder
Maschendrahtzaun

Höhe

Gesamthöhe mit oder ohne Sockel, maximal 1.00 m über OK Gelände

Sockelhöhe

wie Ziffer 4.1

5. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in der Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen. Kellergaragen und Flachdachgaragen sind unzulässig.

6. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2

Dachform:	Satteldach 25° - 32°
Dachdeckung:	Pfannen, Falzziegel, Farbe: rot Sonnenkollektoren zulässig Kollektoren sind ohne Zwischenraum anzuordnen und sollen die Waagrechte betonen.
Dachgauben:	Zulässig, Vorderansichtsfläche max. 2 m ²
Kniestock:	Bei zwei Vollgeschossen nicht zulässig. Bei EG + DG zulässig bis max. 1.20 m
Ortgang:	Dachüberstand 0.60 - 1.00 m
Traufe:	Dachüberstand 0.60 - 1.00 m Dachüberstand bei Balkon max. 1.50 m
FFB EG:	max. 0.30 m über OK fertige Straße
Sockelhöhe:	max. OK FFB EG
Fassadengestaltung:	Zulässig sind Putzflächen und Holzverkleidungen.

7. Hinweis

Der Einbau von umweltfreundlichen Heizungen in den Gebäuden ist zu beachten.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Pflanzverwendung:

Bei der Bepflanzung öffentlicher Flächen sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und robuste, pflegeleichte Obstbaumarten zu verwenden. Im privaten Bereich (Hausgärten) wird eine verstärkte Berücksichtigung der nachfolgend aufgezählten heimischen Gehölzarten empfohlen. Dazu zählen vor allem nicht: blaugefärbte Nadelbäume, Lebensbaum (Thuja), (Schein-) Zypressenarten, Zedern.

Geeignete Bäume 1. Wuchsordnung sind:

Quercus robur (Stieleiche), Fraxinus excelsior (Esche), Tilia cordata (Winterlinde), Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Geeignete Bäume 2. Wuchsordnung sind:

Prunus avium (Vogelkirsche), Capinus betulus (Hainbuche), Acer campestre (Feldahorn)

Geeignete, robuste Obstbaumarten sind:

Äpfel: Bohnapfel, Hauxapfel, Brettacher, Jacob Fischer, Engelsberger
Birnen: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Grüne Jagdbirne

Walnußbäume

Geeignete Sträucher sind:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel),
Crataegus monogyna (Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster),
Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa arvensis (Feld-Rose), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

2. Private Grünflächen (Gärten)

a) Gestaltungsbroschüre

Die Gemeinde Straßkirchen verpflichtet sich, jedem Bauherrn eine Gartengestaltungsbroschüre auszuhändigen.

b) Ortsrandeingrünung

Zur landschaftlichen Einbindung ist die Südseite der Parzellen 7 bis 14 und die Westseite der Parzellen 15 bis 17 abschnittsweise mit einer mindestens zweireihigen Baum- und Strauchhecke aus heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

3. Öffentliche Grünflächen

a) Obligatorische Baumpflanzung

Die dargestellten Einzelbäume im öffentlichen Bereich dürfen nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten gepflanzt werden und sind mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, auszuführen.

b) Obligatorische Strauchpflanzung

Mindestens vierreihige Ausführung, Pflanzabstand jeweils 1.2 m, in den Pflanzgrößen Str., 2xv, 100-150 (Ausnahme Liguster, Bu, 2xv, 60-100), 3-5 artgleiche Sträucher in Gruppen mit folgender Zusammensetzung:

5 %	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
15 %	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
15 %	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
15 %	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
10 %	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
10 %	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
10 %	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
5 %	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
15 %	<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose

c) Obligatorische Obstbaumpflanzung

Hierfür sind nur robuste, pflegeleichte Obstsorten, wie Mostbirnen, zu verwenden (siehe 2.1). Es dürfen nur Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm gepflanzt werden. Der Abstand unter den einzelnen Bäumen sollte ca. 10 m betragen.

d) Grünland am Ortsrand (Wiese/Obstbaumwiese)

Das im Bebauungs- und Grünordnungsplan ausgewiesene Grünland am Ortsrand ist als Wiese anzulegen und als solche zweischürig zu bewirtschaften. Auf jeglichen Einsatz von Pflanzenschutzmittel und Düngung ist zu verzichten.

e) Rasenfläche am Anger und im Wendekreis.

Diese Grünflächen sind als Rasen anzulegen und als solche zu pflegen (kein Einsatz von Bioziden).

f) Schotterrasenfläche (2.00 m breit) entlang der Haupterschließungsstraße. Die so im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Schotterrasen anzulegen. Erforderlich ist eine ständige Pflege von mindestens 2 Schnitte/Jahr.

g) Terminierung

Die öffentlichen Grünflächen sind in der Pflanzperiode unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsstraße zu erstellen.

4. Befestigte Flächen

Um die Bodenversiegelung möglichst einzuschränken, ist die Asphaltierung von Grundstückszuweg und von Fußgängerwegen unzulässig. Es sind dort Beläge mit möglichst hoher Wasserdurchlässigkeit (z.B. Pflaster mit breiten Fugen) zu verwenden.

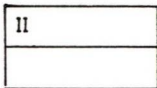
C) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1  Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 Bau NVO)


2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1  Geplantes Gebäude
als Höchstgrenze zwei Vollgeschoße
mit vorgeschlagener Firstrichtung
- 2.2 Geschoßflächenzahl GFZ 0.8
- 2.3 Grundflächenzahl GRZ 0.4
- 2.4 Zahl der Vollgeschoße II als Höchstgrenze




3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

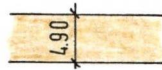
- 3.1  offene Bauweise
- 3.2  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- 4.1  öffentliche
Straßenverkehrsflächen
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
gegenüber Verkehrsflächen
besonderer Zweckbestimmung
- 4.3  Öffentliche Fuß- und Erschließungs-
wege mit Angabe der Ausbaubreite

4.4 Unterteilung der Straßenflächen



Fahrbahn mit Angabe der Ausbaubreite



Straßenbegleitgrün mit Alleebäumen und Angabe der Ausbaubreite



Öffentlicher Weg in öffentlichen Grünflächen



Gehweg mit Angabe der Ausbaubreite



Wi.-Weg mit Breite (asphaltiert)



Wi.-Weg mit Breite (nicht ausgebaut)

5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen mit öffentlichen Wegen

6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Einzelbaumpflanzung im öffentlichen Bereich

F = Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie"

Q = Quercus robur

T = Tilia cordata



Strauchpflanzung als Hecke im öffentlichen Bereich



Pflanzung von Obstbaumwiesen im öffentlichen Bereich



Wiesenfläche im öffentlichen Bereich



Rasenfläche im öffentlichen Bereich



Schotterrasen im öffentlichen Bereich



Strauchpflanzung als Hecke im privaten Bereich

7. Sonstige Pflanzzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Garagen mit Zufahrt in Pfeilrichtung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

8.1 ▲▲

Garagenzufahrt

8.2 | 1.50 |

Maßzahl

8.3 14

Grundstücksnummerierung

8.4

SR 7

örtliche Hauptverkehrsstraße mit Namensbezeichnung

8.5

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

8.6

Vorhandene Wohngebäude

8.7

Vorhandene Nebengebäude

8.8 216

Flurstücksnummer

8.9 ohne Kartenzeichen

Acker, Grünland, Hofraum, freier Platz usw.

8.10 -----

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)

D) HINWEISE

1. Richtlinien und Bedingungen der OBAG für die Erstellung und bei Umbaumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen.
2. Merkblatt für die "Schutzmaßnahmen gegen Hochspannungsbeeinflussung für das Baugebiet".
3. Rechte der Deutschen Bundespost - Unternehmen Telekom:
Diese basieren auf dem Telegraphenwegegesetz.
Dem zuständigen Fernmeldeamt Regensburg ist jeglicher Straßenbau im Baugebiet rechtzeitig zu melden, um Kabelverlegungen ohne Mehraufwand vornehmen zu können.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt diese Auflagen, soweit sie die Planung des Baugebietes tangieren.
Diese Auflagen werden Bestandteil des Bebauungsplanes und haben nach Inkrafttreten des BBP mit aufzuliegen.

4. Hinweise zur Denkmalpflege

Es ist damit zu rechnen, daß oberirdisch nicht mehr sichtbare Bodendenkmäler vorhanden sind. Vor Humusabtrag ist das Bay. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Landshut zu verständigen und diesem Zeit zur fachgerechten Bergung zu gewährleisten.
Die zuständige Baugenehmigungsbehörde hat Bauwerber auf diese Verpflichtung hinzuweisen.

Entwurfsbearbeitung:
Straßkirchen, 22.04.1991
Geändert am 22.07.1991

Ingenieurbüro
Willi Schlecht
DIPLOMINGENIEUR (FH)
FICHTENGRUND 5 · POSTFACH 49
8444 STRASSKIRCHEN
TEL. 09424/648 · Fax 09424/817



Für den Antragsteller:
Straßkirchen, ... 05. Aug. 1991

Gemeinde Straßkirchen



Weißenrieder
1. Bürgermeister