

BEBAUUNGSPLAN "EDERANGER"

GEMEINDE : KRÖNING / OT JESENDORF

LANDKREIS: LANDSHUT

REG. BEZIRK: NIEDERBAYERN

1. BESCHLUSS

Die Stadt / Markt / Gemeinde Kröning hat in der Sitzung vom 01.10.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.10.91 ortsüblich bekannt gemacht.



Siegel

04. Nov. 1996

den

[Signature]

gez.

1. Bürgermeister

2. AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.05.92 wurde mit der Begründung gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.94 bis 15.02.94 öffentlich ausgelegt.



Siegel

04. Nov. 1996

den

[Signature]

gez.

1. Bürgermeister

3. SATZUNG

Die Stadt / Markt / Gemeinde Kröning hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.92 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit Art. 91, Abs. 3 Bay Bauordnung in der Fassung vom 07.12.92 als Satzung beschlossen.



Siegel

04. Nov. 1996

den

[Signature]

gez.

1. Bürgermeister

4. GENEHMIGUNG

Dem Landratsamt Landshut wurde der Bebauungsplan gemäß § 11, Abs. 1 BauGB am 11.05.94 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 08.10.96 erklärt, dass es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Genehmigungsbescheid ist eingetroffen



Siegel

04. Nov. 1996

den

[Signature]

gez.

1. Bürgermeister

5. INKRAFTTRETEN

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am _____ gemäß § 12 BauGB / Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 24.10.96 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Siegel

04. Nov. 1996

den

[Signature]

gez.

1. Bürgermeister

Ingenieurbüro Sehlhoff

Stadt - und Regionalplanung GbR

Wieland - Sehlhoff

	Datum	Name
beorb.	26.05.1992	Wieland
gez.	- " -	Rosenberger
gesch.	- " -	Wieland
geänd.	02.12.1992	Rosenberger
	07.12.1992	<i>[Signature]</i>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet, gemäß § 9 Baugesetzbuch - BauGB - in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung - Bau NVO - festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl gemäß § 19 der Baunutzungsverordnung - Bau NVO - darf je Grundstück maximal 0,3 betragen; die Geschoßflächenzahl maximal 0,4.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschoße ist als Höchstgrenze E+D durch Planzeichen festgesetzt.

3. Bauweise

- 3.1 Offene Bauweise
- 3.2 Zulässig sind nur Einzelhäuser
- 3.3 Im Baugebiet sind je Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

4.1 Dachgestaltung

- 4.1.1 Zulässige Dachneigung: 35 bis 40°.
- 4.1.2 Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer zulässig.
- 4.1.3 Die im Plan dargestellte Firstrichtung ist einzuhalten. Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Breite/Länge) beträgt 5:6.
- 4.1.4 Material der Dachdeckung: naturfarbene Ziegel oder ziegelrote bis rotbraune Betondachsteine.
- 4.1.5 Die Wandhöhe, gemessen von der Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachoberkante zur natürlichen Geländeoberkante beträgt 4,10 m.
- 4.1.6 Ausbildung der Kniestockhöhe max. 1,00 m, gemessen ab OK Rohdecke über Erdgeschoß bis UK Sparrenlage an der Außenwand.
- 4.1.7 Dachüberstand traufseitig darf maximal 0,7 m betragen, am Ortgang maximal 1,0 m. Bei einer Balkonausbildung maximal 1,50 m.
- 4.1.8 Pro Hausseite sind 2 Stück Dachgauben zulässig, mit einer maximalen Breite von 1,5 m und einer Mindestbreite

von 1,0 m. Zwerchgiebel müssen sich dem Hauptgebäude unterordnen. Maximal zulässige Breite 4,0 m. Dachflächenfenster bis 0,8 m² sind ebenso zulässig (max. 2 pro Hausseite), jedoch nicht in Kombination mit Dachgauben. Negative Dachgauben sind nicht zulässig.

- 4.1.9 Sonnenkollektoren und Energiedächer (diese auch an Fassadenteilen) sind bis zu einer Größe von maximal 25 % der gesamten Dachfläche zulässig.

4.2 Fassadengestaltung

- 4.2.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Gedeckte Farbbehandlung ist zulässig. Senkrechte Holzverkleidung ist möglich. Andere Materialien, wie z.B. Waschbeton, Fassadenplatten usw. wie auch grelle Farben sind nicht zugelassen.
- 4.2.2 Im Baugebiet sind Fensterflächen über 1,5 qm durch Sprossen, Kämpfer oder Mauerwerkspfeiler zu unterteilen.
- 4.2.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m und die Baugrenze nicht mehr als 1,25 m überschritten wird.
- 4.2.4 Wintergärten sind zulässig und sind in der Länge auf 2/3 der Länge des Hauptgebäudes beschränkt.
- 4.2.5 Vordächer als Holzkonstruktion und Pfannendach sind zulässig.
- 4.2.6 Glasbausteine und Betongittersteine sind unzulässig.

5. Garagen und Stellplätze

- 5.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 2 Stellplätze festgelegt.
- 5.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Garagen als geschlossene Bebauung zu errichten. Die Stauräume vor den Garagen müssen 5 Meter betragen und dürfen straßenseitig nicht eingezäunt werden. Bei gemeinsamen Garagenzufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze ebenfalls keine Einfriedungen vorgenommen werden. Die Länge der Garagen einschließlich Nebenraum ist auf max. 9,0 m begrenzt.
- 5.3 Die Garagen sowie deren untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung, Dachneigung und Dachform entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten.
- 5.4 Der Bodenbelag von Stellplätzen und Garagenvorplätzen ist aus versickerungsfähigem Material herzustellen.

6. Grünordnung

- 6.1 Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte von Bäumen und Sträuchern in öffentlichen Bereichen sind bindend. Geringe Abweichungen sind möglich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.2 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. Je 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 großkroniger Laubbaum, bodenständiger Art, gemäß Artenauswahl Punkt 6.5.1 zu pflanzen.
- 6.3 Für Hecken und Sichtschutzpflanzen und für Sträucher und Bäume auf öffentlichen Flächen sowie auf privaten Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Bereiche angrenzen, sind nur bodenständige Gehölze, laut Gehölzliste 6.5.2 zu verwenden.
- 6.4 Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 6.5 Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende bodenständige Arten zulässig:

6.5.1 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Alnus incana	Grauerle
Betula verrucosa	Sandbirke
Fagus sylvatica	Buche
Quercus rubra	Roteiche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Sorbus decora	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus floribunda	Wildapfel

Obstbäume

6.5.2 Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Weißbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Rote Heckenrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus mahaleb	Steinweichsel

- 6.6 Für die zu pflanzenden Sträucher wird eine Pflanzgröße von mind. 80 cm festgesetzt.
- 6.7 Die öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit einer Saatgutmischung nach RST 7 (Landschaftsrasen A mit

7. Einfriedung

- 7.1 Zulässige Einfriedungen sind mit einem 1 m hohen Holzstaketenzaun (senkrechte Holzlattungen, Tragkonstruktion auf Gartenseite) bezogen auf Straßenoberkante auszuführen. Gemauerte und betonierte Pfosten sowie Zaunsockel sind unzulässig, nur zur Befestigung von Toren sind gemauerte Pfosten zulässig. Anstelle von Zäunen können auch Hecken verwendet werden. Die Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken ist zulässig.
- 7.2 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

8. Öffentliche Verkehrsflächen

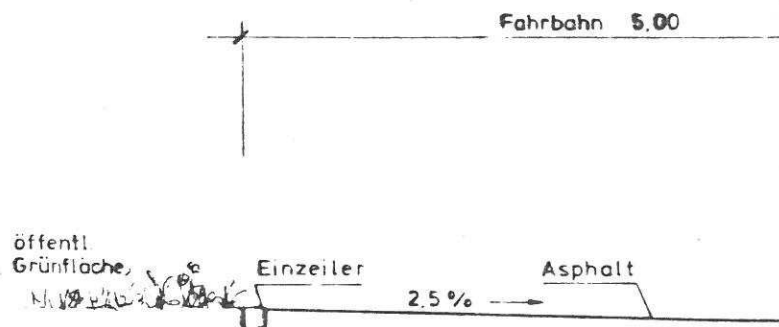
- 8.1 Als Belag für die Verkehrsflächen ist Asphalt zulässig, wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.
- 8.2 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.

9. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

VORSCHLAG STRASSE

M = 1 : 50

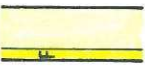
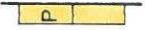


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

2. Öffentliche Verkehrsflächen

- 2.1  Straßenbegrenzungslinie
- 2.2  Öffentliche Verkehrsfläche: Fahrbahn und Gehweg
- 2.3  Öffentliche Stellplätze für KFZ
- 2.4  Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

3. Baunutzung, Baugrenzen, Bauweise

- 3.1  Allgemeines Wohngebiet
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- 3.4 ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschözzahl
Mittelstrich = Firschrictung
-  als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 3.5  offene Bauweise
- 3.6  nur Einzelhausbebauung zulässig.

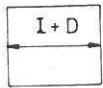
4. Garagen

- 4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht eingezäunt werden dürfen. Bei gemeinsamen Garagenzufahrten dürfen an der Grundstücksgrenze ebenfalls keine Einfriedungen erstellt werden.
- 4.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

5. Grünfläche, Begrünung

- 5.1  Öffentliche Grünflächen

- 3.4 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:
Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = First-Richtung



als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes
Dachgeschoß
GRZ = 0,3 GFZ = 0,6
soweit sich nicht aus den sonstigen Fest-
setzungen geringere Werte ergeben.

- 3.5 o offene Bauweise

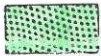
- 3.6  nur Einzelhausbebauung zulässig.

4. Garagen

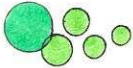
- 4.1  Flächen für private Stellplätze, die zur Straße
hin nicht eingezäunt werden dürfen. Bei gemein-
samen Garagenzufahrten dürfen an der Grund-
stücksgrenze ebenfalls keine Einfriedungen er-
stellt werden.

- 4.2  Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung

5. Grünfläche, Begrünung

- 5.1  Öffentliche Grünflächen

- 5.2  Zu pflanzende Bäume

- 5.3  Lockere raumbildende Gehölzpflanzung mit heimi-
schen Sträuchern und Gehölzen.

6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1  Sichtdreiecke, innerhalb dieser Flächen darf
die Sicht ab 0,8 m OK Straße durch nichts be-
hindert werden. Ausgenommen hiervon sind ein-
zeln stehende, hochstämmige Bäume.

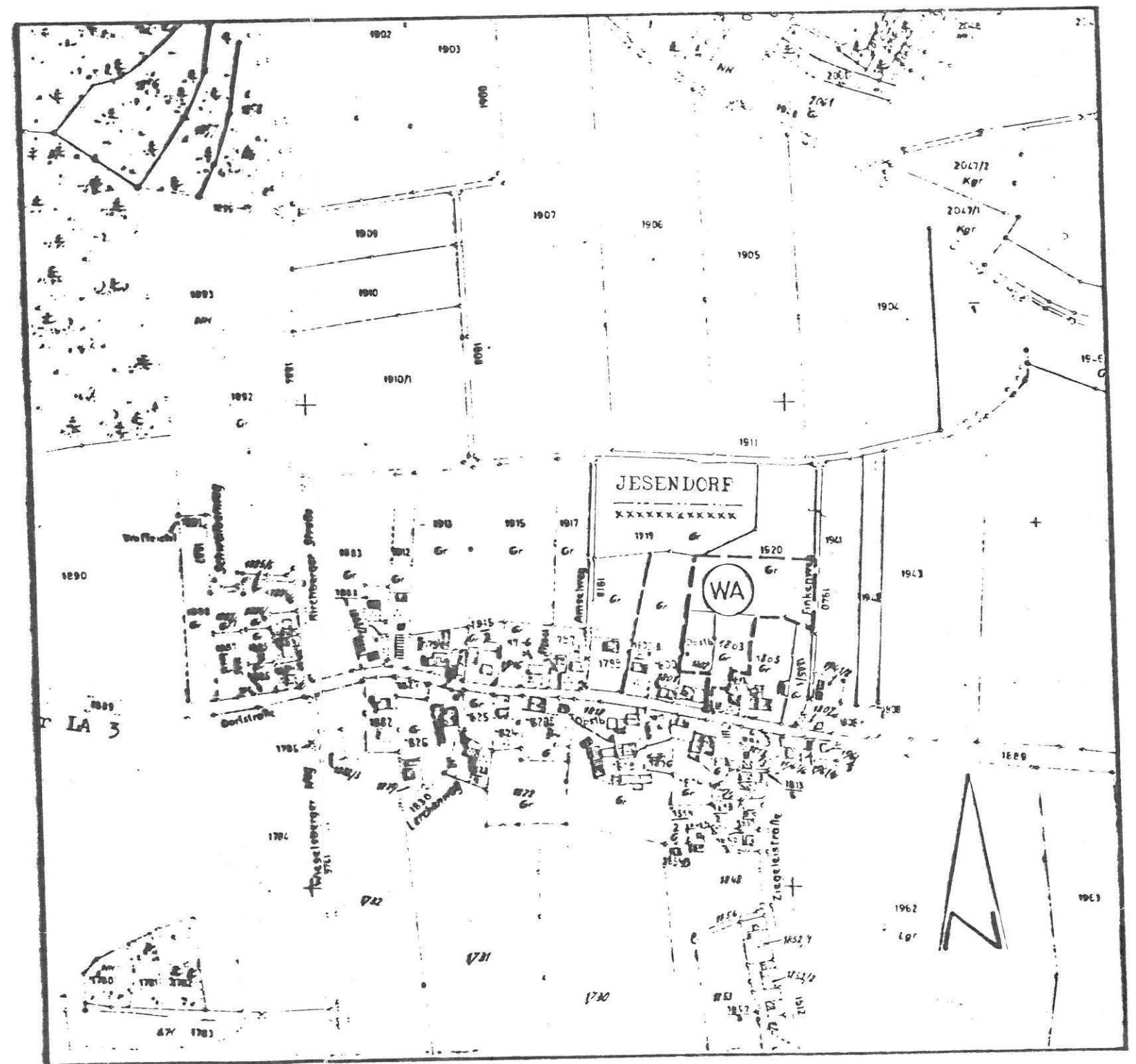
BEBAUUNGSPLAN

M = 1: 1000



LAGEPLAN

M = 1:5000



wobei sämtliche Unterteilungen, Stellplätze und Abgrenzungen von Verkehrsgrünflächen mit Großpflastersteinen oder anderen Pflasterarten auszuführen sind.

8.2 Stellplätze und Fußwege sind mit versickerungsfähigem Oberbelag herzustellen.

9. Versorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

VORSCHLAG STRASSENPROFIL

M = 1:50

