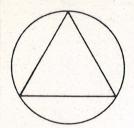
NORD



MASSTAB

BEBAUUNGSPLAN 1:1000

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Planunterlagen:

Amtliche Flurkarten der Vermessungsamter im Maßstab 1 1000 Stand der Vermessung vom 1994 Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geei-

Höhenschichtlinien vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstap 5000 auf den Maßstab 1 1000 Zwischen-Höhenschichtlinien sind zeichnerisch interpolliert Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet Photogrammetrische bzw tachymetrische Höhenaufnahmen wurden von der Firma

erstellt

Die Ergänzung des Baubestandes der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am Aug. '94

keine amtliche Vermessungsgenauigkeit)

Untergrund: Aussagen und Ruckschlusse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeicnung und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen: Fur nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernom-

men werden

Urheberrecht: Fur die Planung behalte ich mir alle Rechte vor Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden

GEZ.	07.09.94	Ba
GEPR.:		
GEAND. am	ANLASS	VON
23.03.95	6.4 Abs. 2	Ros
	BauGB	
	200	
	1	
ZEICHI	NUNGS-NR	

B 94-1947

BEBAUUNGSPLAN

JESENDORF-SCHWALBENWEG

GEMEINDE :

KRÖNING

LANDKREIS:

LANDSHUT

REG.-BEZIRK:

NIEDERBAYERN

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom 26.07.94 stellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.07.94 ortsüblich bekanntgemacht.

Kroning,

den 13.06.95

1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nicht durchgeführt.

Kroning,

den 13.06.95

1. Bürgermeister

Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.94 bis 23.01.95 öffentlich ausgelegt.

Kröning,

den 13.06.95

1. Bürgermeiste

4. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom 08.06.95 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 98 BayBO (Bay RS 2132-1-I) als Satzung beschlossen.

Kröning,

den 13.06.95

1. Bürgermeister

5. Anzeige:

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Landshut gemäß § 11 BauGB zur Anzeige vorgelegt. Das Landratsamt hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß. § 11 Abs. 3 BauGB geltend gemacht

Landshut,

den 13

6. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am 20.00 Seman § 12 BauCB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Addresfolgen des §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wid hingewiesen.

Kröning,

den 20.09.98

Birgermeister

Landshut, den 07.09.94

Listulal

KRITSCHEL

Architektur- und Ingenieurburo Gabelsbergerstraße

84034 L A N D S H U T Telefon 0871 - 61091

EXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Numerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

2.1. Grundflächenzahl GRZ Geschoßflächenzahl GFZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO § 17 i.V.m. § 20 BauNVO Parzellen bis 650 qm 0,40 0.50 0,35 über 650 qm 0.50

2.2. Gebäude:

Nur gültig für die Parzellen 1 - 5:

2.2.1. Zahl der Vollgeschosse

Geplante Gebäude mit eingetrager Geschoßzahl Mittelstrich = Hauptfirstrichtung

1+0

als Höchstgrenze 1 Vollgeschoß und ausgebautes Dachgschoß

(Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß BayBO zulässig)

2.2.2. Bauliche Anlagen

Dachform: Dachneigung: Satteldach, Krüppelwalmdach bei I+D 34 - 42° + 2°

Dachdeckung: Dachgaupen:

Pfannen oder Biber, natur- bis ziegelrot zulässig ab 32°, Giebel- oder Schleppgaupen; pro 3,5 1fdm Dachfläche ist 1 Gaupe zulässig. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig, ebenso in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Einschnitte in die

Dachflächen. max. 1,00 m

Traufe: Kniestock:

Wandhöhe:

Ortgang:

max. 1.00 m bei I+D max. 1,00 m gemessen von OK Rohdecke

bis UK Sparren an der Außenwand. bei I+D talseitig max. 5,00 m,

ab Geländeoberfläche.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt

der Wand mit der Dachhaut an der Außenwand. Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf

Seitenverhältnis:

1 : 1,25 nicht unterschreiten.

- 2.2.3. Fassaden und Fassadenverkleidungen sind grundsätzlich in verputztem Mauerwerk, weiß, pastellfarben oder in Holz auszuführen. Großflächige Bauteile oder Verkleidungen aus Plastik, Metall oder Beton sind unzulässig.
- 2.2.4. Geplante Zwerch- und Standgiebel müssen dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet sein. Die Breite darf max. 1/3 der Firstlänge betragen.
- 2.2.5. Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen. Die Dachform ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.
- 2.2.6. Erker dürfen eine Breite von max. 3,00 m und einen Vorsprung von max. 1,25 nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.2.7. Alternative Energienutzung

Sonnenkollektoren sind zulässig. Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

2.3. Mindestgröße der Baugrundstücke:

> Einzelhausgrundstück mindestens ca. 650 gm

2.4. Anzahl der Wohneinheiten (WE):

Einzelhaus:max.2 WE pro Gebäude

2.5. Anzahl der Stellplätze:

Einzelhaus: 2 Stellplätze je Wohnung

3 Stellplätze bei 1 Wohnung mit Einliegerwohnung

2.6. Firstrichtung:

> Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.2.1.

2.7. Garagen und Nebengebäude:

Nur gültig für die Parzellen 1 - 5:

2.7.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein und dürfen einschließlich Nebengebäude eine Länge von max. 8.0 m nicht überschreiten. Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,0 m,

gemessen von OK-Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

- 2.7.2. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Die Einfahrten sind nur über die vorgesehenen Grundstückszufahrten vorzunehmen.
- 2.7.3. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
- 2.7.4. Die KFZ-Stellplätze, KFZ-Stauräume vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke u.ä.).
- 2.7.5. Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Vorbauten, Vordächer) können ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

2.8. Abstandsflächen:

Unabhängig von den planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß Art. 6 der BayBO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.9. Gestaltung des Geländes:

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

Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

Zulässig sind Abgrabungen bzw. Aufschüttungen bis max. 1,00 m.

2.10. Einfriedungen:

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung

Holzlatten- oder Hanichlzaun;

Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungs-

mittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunfelder 0.10 m niedriger als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore

in Holz oder in Mauerwerk verputzt

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante

höchstens 1,00 m

Sockelhöhe:

Höhe des Zaunes:

über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante

höchstens 0,10 m

Seitliche und rückwärtige Begrenzung Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1,50 m zulässig.

Wachsende Zäune als Heckenbepflanzung

Max. Höhe von 1,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände (freiwachsende Blüten-, Deck-, Zier- und Fruchtsträucher; keine Koniferen-Hecken oder architektonisch geschnittene Hecken); an seitlichen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- BAUWEISE, BAUGRENZEN:
- 3.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2. /f\ nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3. Baugrenze:
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR:
- 5.1. Kreisstraße LA 3
 - Sichtdreiecke:
 Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht
 ab 0,80 m über Straßenoberkante durch nichts
 behindert werden.
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN:

5.2.

- 6.1. Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN:
- 8.1. O bestehender Kanal
- 9. GRÜNFLÄCHEN:
- 9.1. öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün –
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
- 13.1. Die Bepflanzung von Gärten bzw. Vorgärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen laut Pflanzliste erfolgen.
- 13.2. Eingrünung des Baugebietes:
 Entlang der westlichen und nördlichen Baugebietsgrenze ist auf den privaten Grundstücksflächen zur freien Landschaft hin eine 3,0 m breite, lockere Gehölzpflanzung vorzunehmen.
- 13.3. Für die Bepflanzung von Einzelbäumen und der lockeren, raumbildenden Strauchpflanzung wird die Verwendung der in der Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) vorgeschlagenen Bäumen und Sträucher festgesetzt. Zur gestalterischen Steigerung im Gebäudebereich können bis zu 20 % Gastgehölze verwendet werden.



Großbaum (veränderbar)

Kleinbaum (veränderbar)

lockere Gehölzpflanzung

13.4. Sicherstellung des Pflanzraumes:

Oberbodenbedarf:

Großbäume Baumgruben 200 x 200 x 100 Cm Kleinbäume Baumgruben 150 x 150 x 80 cm Sträucher Auftrag 40 cm Rasen Auftrag 25 cm

13.5. Bei sämtlichen Pflanzungen sind erforderlichenfalls die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB einzuhalten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 13.6. Der nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu pflanzende Gehölzbestand ist zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle bei Bäumen und Sträuchern sind auf Kosten des Eigentümers durch gleichartige standortheimische Gehölze zu ersetzen.
- 13.7. Für die bodendeckende Bepflanzung werden keine Pflanzenarten vorgeschrieben oder verboten.
- 13.8. Abstandszone zu Erdkabeln:
 Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m
 beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Läßt sich dieser Abstand
 nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit den Energieträgern geeignete
 Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich
 von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei
 Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich
 der Versorgungsanlage überprüft werden kann.
- 13.9. Oberflächenversiegelung:

 Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stauräume und KFZ-Stellplätze soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke).
- 13.10. Rückhaltemöglichkeiten:

 Von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltemöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlage von Gartenteichen oder
 Zisternen zur Sammlung von Bewässerungswasser für die privaten Grünanlagen. Entsprechende Rückhaltemöglichkeiten sind von den Grundstücksbesitzern zu schaffen.

15. SONSTIGE PLANZEICHEN:

- 15.1. KFZ-Stauraum, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf
- Garagen,
 Zufahrt in Pfeilrichtung
- 15.3. mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.4. Firstrichtung
- 15.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 16. SCHALLSCHUTZ:
 - Auf Parzelle 5 ist der Grundriß des geplanten Wohngebäudes so anzuordnen, daß die Schlafräume bzw. allgemeinen Ruheräume auf der lärmabgewandten Straßenseite der LA 3 zu liegen kommen.
 - Bei Anordnung von Ruheräumen auf der Südseite sind Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 mit integrierter Lüftung einzubauen.
 - Bis zur Fahrbahnmitte der LA 3 ist ein Abstand von 20 m (18 m-Baugrenze)
 vom geplanten Gebäude einzuhalten.

Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

	Durchgang, Durchfahrt, überdeckter Sitzplatz
1 2 3 4 5 6	Nutzungsschablone Feld 1 = Baugebiet Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse Feld 3 = Grundflächenzahl Feld 4 = Geschoßflächenzahl Feld 5 = Bauweise Feld 6 = Dachneigung
	Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
4	Grundstücksnumerierung
0	Grenzstein
	Flurstücksgrenze
	Wohngebäude-Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)
	Nebengebäude - Bestand (Mittelstrich = Firstrichtung)
000	Straßen, Wege
1887/1	Flurstücksnummer
ſ	Straßenbeleuchtungsmasten
. =##%:######	Verrohrung
OT	Ortstafel

