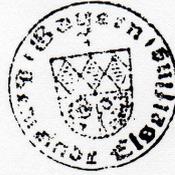


Original



Gemeinde Eielöfing

02. JUNI 2004

Bebauungsplan „Mosnerfeld-Erweiterung“

D. Oberhuber
Erster Bürgermeister

Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1. allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. Bauliche Gestaltung
 - 2.1. Doppelhaushälften und Doppelgaragen sind in Gestalt und Form profilgleich einander anzugleichen.
 - 2.2. Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.3. Das Verhältnis von Gebäudelänge zu Gebäudebreite hat mind. 5:4 zu betragen. Die Firstrichtung hat über die längere Gebäudeseite zu verlaufen.
 - 2.4. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 28°. Dachüberstände dürfen nicht mehr als 1,20 m betragen. Für die Dacheindeckung werden Dachsteine aus Ton oder Beton in roter bis rotbrauner Farbe vorgeschrieben.
 - 2.5. Dachgauben sind nur eine pro Dachfläche zulässig, mit einer max. Breite von 1,50 m und einem Firstabstand von 60 cm zum Hauptfirst, Zwerchgiebel höchstens in einer Breite von 1/3 der Hauptdachfläche mit einem Firstabstand von 60 cm zum Hauptfirst.
3. Höhenlage:
 - 3.1. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf max. 30 cm über dem Niveau der jeweils nächstgelegenen Straßenoberkante liegen.
 - 3.2. Die max. Wandhöhen beziehen sich auf fertiges Gelände (Schnittkante Außenwand/ OK Dachhaut) gemessen an der Traufseite in der Mittelachse der Außenwand, bei den beiden nach Norden abfallenden Hanggrundstücken gilt die südliche Außenwand.
 - 3.3. Die natürliche Geländeoberfläche soll nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 30 cm zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe.

3.4. Beim Bauantrag bzw. bei einer Anzeige im Genehmigungsverfahren ist als Nachweis für die Gebäudehöhenstellung ein Nivellement mit Höhenbezugspunkt zur Straße vorzulegen, wo die Urgeländeprofile sowie das geplante Gelände höhenkотиert entlang der Gebäudefluchtlinie zeichnerisch darzustellen sind.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

4.1. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig.

4.2. Je Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte sind 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen, für Einliegerwohnungen 1 PKW-Stellplatz.

4.3. PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück außer auf den dafür ausgewiesenen Flächen (Umgrenzung von Flächen für Garagen und Fläche innerhalb der Baugrenzen) auch im gesamten Vorgartenbereich möglich.

4.4. PKW-Stellplätze auf privatem und öffentlichem Grund müssen in Rasengittersteinen oder Natursteinpflaster auf versickerungsfähigem Untergrund ausgeführt werden. Zulässig sind auch wassergebundene Beläge. Unzulässig sind grundsätzlich versickerungsunfähige Oberflächen wie Bitumen oder kunststoffgebundene Oberflächen.

4.5. Die Wandhöhe bei Grenzgaragen darf an der Traufseite max. 2,80 m betragen.

4.6. Vor den Garagen ist zwingend ein Stauraum von 5 m einzuhalten.

4.7. Freistehende Nebengebäude in Holz bis zu einer Grundfläche von 10 m² sind auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig mit Sattel- oder Pultdach. Für die Garagen wird die Satteldachform vorgeschrieben, für Anbauten Pultdachform. Um eine Vordachausbildung zu ermöglichen, wird bei einseitiger grenznaher Bebauung ein veringertes Grenzabstand von 0,6 m bis 1,0 m festgesetzt.

5. Einfriedungen:

5.1. Die Vorgartenbereiche sollen von Einfriedungen freigehalten werden.

5.2. Zäune sind zur Haupteinfriedungsstraße hin nur ab einem Abstand von 3 m möglich, Kabelverteiler und Anschlusssäulen der EVU sind in die Zäune zu integrieren.

5.3. Zäune dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten und sind zur Erschließungsstraße hin als senkrechte Holzlattenzäune ohne Sockel zu errichten, zwischen den Baugrundstücken und an der rückwärtigen Grundstücksgrenze auch als verzinkte Maschendrahtzäune möglich.

5.4. Auf Grundstücksseiten, die zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen weisen, haben feste Zäune einen Mindestabstand von 30 cm zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

6. Grünordnung

6.1. Private Grünflächen: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gem. Art. 5 BAYBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen und pro 200 m² Grundstücksfläche ist mind. ein einheimischer Baum, möglichst ein großkroniger Obstbaum zu pflanzen. Der Nordhang im südlichen Teil des Baugebietes ist mit Wildsträuchern dicht zu bepflanzen.

empfehlenswerte Sträucher:

<i>corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>rosa canina</i>	Hundsrose
<i>sambucus nigra</i>	Holunder
<i>viburnum lantana</i>	Schneeballarten
<i>euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>ligustrum vulgare</i>	gew. Liguster

empfehlenswerte Bäume:

<i>acer Pseudoplatanus</i>	Ahorn
<i>tila cordata</i>	Linde
<i>prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>acer campestre</i>	Feldahorn
<i>sorbus aucuparia</i>	Eberesche
	heimische Obstbäume

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

Öffentliche Grünflächen:

Die Grünfläche im südlichen Teil des Plangebietes ist im Anschluß an das Baugrundstück mit einheimischen Obstbäumen zu bepflanzen und anschließend als Übergang zur freien Landschaft als Magerwiese extensiv zu bewirtschaften.