A. Festsetzungen durch Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
MD	Dorfgebiet (mit unterschiedlicher Nutzung MD1 und MD2)
0,3	Grundflächenzahl (z.B. 0,30)
0,6	Geschossflächenzahl (z.B. 0,60)
II	Zahl der Vollgeschosse (z.B. II)
DV	Dachgeschoß als Vollgeschoß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	verkehrsberuhigter Bereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
10	Maßangabe in Metern
	festgesetzte Firstrichtung
WH 5,50	max. Wandhöhe in Metern (z.B. 5,50)
3	Aufschüttung-Lärmschutz mit Angabe der Höhe (z.B. 3 m)
	im OG/DG Anforderungen an den baulichen Schallschutz gem. Lärmpegelbereich III der DIN 4109
P	Parkplatz
G	Garage
R	Regenrückhaltebecken
	öffentliche Grünflächen/ Ausgleichsfläche gem. Eingriffregelung
	private Grünflächen/ Ausgleichsfläche gem. Eingriffregelung
	Baum zu pflanzen
	Wildstrauchhecke zu pflanzen

B. Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Wohngebäude
	bestehende Nebengebäude
	abzubrechende Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorschlag für neue Grundstücksgrenzen
1322	Flurnummern
1	Nummerierung der Parzellen

Original

Gemeinde Eisenting
30. JULI 2004

D. Oberhuber
Erster Bürgermeister

Bebauungsplan „Kerschdorf-West“

Festsetzungen durch Text:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. MD1 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, mit Einschränkung der Nutzung zulässig nur Pkt. 2.3. und Pkt. 2.5. /2.6. /2.8.

1.2. MD2 Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO, mit Einschränkung der Nutzung zulässig nur Pkt. 2.1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Nebengebäude.

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. Für Wirtschaftsstellen im MD 2 gilt: Einzelgebäude sind bis max. 1500 m² Grundfläche möglich, bei zusammengesetzten Gebäuden gilt dies für jeden Gebäudeteil, wobei die Verbindung sich in der Höhe deutlich gegenüber den Hauptgebäuden abzusetzen hat.

2.5. Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 22° bis 28° . Dachüberstände dürfen nicht mehr als 1,20 m betragen. Landwirtschaftliche Gebäude sind ab einer Dachneigung von 12° möglich.
Für die Dacheindeckung werden Dachsteine aus Ton oder Beton in roter bis rotbrauner Farbe vorgeschrieben.

2.6. 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.

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 Genehmigungsfreistellungsverfahren ist als Nachweis für die Gebäudehöhenstellung ein Nivellment mit Höhenbezugspunkt zur Straße vorzulegen, wo die Urgeländeprofile sowie das geplante Gelände höhenkotiert entlang der Gebäudefluchtlinie zeichnerisch darzustellen sind.

4. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude:

4.1. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zum öffentlichen Verkehrsraum zulässig. (gilt nicht für MD 2 !)

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 verringerter 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 Haupterschließungsstraße 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. Baulicher Schallschutz

6.1 An allen mit den entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1. der DIN 4109 (Nov.1989) befinden, sind bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist an den gekennzeichneten Fassaden Lärmpegelbereich III gemäß Tab.8 der DIN 4109 zugrunde zu legen.

6.2 In den mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden sind bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen Fenster, die zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich sind, nicht in den gekennzeichneten Fassaden liegen. Wo eine derartige Grundrissorientierung im Einzelfall mit plausibler Begründung nicht möglich ist, müssen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über ein Fenster in einer gekennzeichneten Fassade belüftet werden können, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.
Die Anforderungen aus Abschnitt I sind auch bzgl. der Lüftungseinrichtungen zu beachten.

7. Grünordnung

7.1. 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.

empfehlenswerte Sträucher:

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

empfehlenswerte Bäume:

acer Pseudoplantanus	Ahorn
tila cordata	Linde
prunus avium	Vogelkirsche
acer campestre	Feldahorn
sorbus aucuparia	Eberesche
	heimische Obstbäume

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

Öffentliche Grünflächen:

Im westlichen Teil des Plangebietes zur Staatsstraße hin ist im Anschluß an die Privatgrundstücke ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3m zu errichten, der mit Wildsträuchern zu bepflanzen ist. Anschließend zur Staatsstraße ist die Fläche neben dem Regenrückhaltebecken als Ausgleichsfläche extensiv als Grünland/Magerwiese mit einmaliger Mahd im Jahr zu bewirtschaften.