

BEBAUUNGSPLAN

HEILMÜHLE

ARCHITEKTURBURO LILL



DIPL.-ING. WOLFGANG LILL
BERGERSTRASSE 1
94060 POCKING

PLANUNG
ARCHITEKTURBURO BDA
DIPL.-ING. WOLFGANG LILL
BERGERSTRASSE 1
94060 POCKING

PLANUNGSGRUNDLAGE SIND LAGEPLÄNE M 1:1000
DES VERMESSUNGSAMTES SIMBACH.
ERGÄNZUNG DURCH DAS ARCHITEKTURBURO.
KEINE AMTLICHE MESSGENAUIGKEIT ZUR GENAUEN
MASSENTNAHME, NACH ANGABE DES VER-
MESSUNGSAMTES, NICHT GEDECKT!

GEÄNDERT

zum Auslegungsverfahren 20.09.1993
zum Auslegungsverfahren 15.06.1994
zum Auslegungsverfahren 03.08.1994

POCKING, DEN 10.11.1992

GEZ. M.ST.




GEPR.

MASSTAB 1 / 1000

PL.NR.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

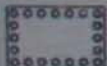



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

-  OFFENTLICHE PARKFLÄCHE (ANZAHL DER STELLPLÄTZE - HIER 7)
-  VERKEHRSBERÜHIGTER BEREICH
-  EIN/AUSFAHRT

7. GRÜNFLÄCHEN

-  SPIELPLATZ
-  OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
-  PRIVATE GRÜNFLÄCHE

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

-  UMGRENZEN VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
-  ANPFLANZEN VON BÄUMEN
-  ERHALTEN VON BÄUMEN
-  HECKE AUS Wildsträuchern



HINWEIS : Zum Schutz des Wasserhaushaltes sollte auf die Verwendung von wassersparenden Geräten geachtet werden. Autowaschungen auf dem Grundstück sollten nicht durchgeführt werden.

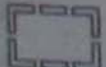
9. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ


HINWEIS : Bodenfunde, welche bei Erdarbeiten zu Tage treten, sind umgehend dem Landratsamt Passau bzw. dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

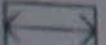
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN


- GA GARAGEN
-  TIEFGARAGE
-  CONTAINER


-  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS


-  NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE

-  VORHANDENE FREILEITUNG

-  FIRSTRICHTUNG

-  BESTEHENDES HAUPTGEBÄUDE

-  BESTEHENDES NIEBENGEBAUDE

-  FLÄCHE FÜR TIEFGARAGE, GARAGE UND STELLPLÄTZE BZW. CARPORT (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINE GESTALTUNG

Die baulichen Anlagen und Nutzungen der Grundstücke sind dem gewünschten dörflichen Charakter im gesamten Bereich des Bebauungsplans einzuordnen.

2. GESTALTUNG DES GELÄNDES

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

3. BAULICHE GESTALTUNG

a) Hauptgebäude

- Typ I:
- 1) Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß als Höchstgrenze
Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3
 - 2) Dachneigung 30°-40°, Satteldach. First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse
 - 3) Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 4,35 m
 - 4) Dachüberstand an der Trauf- und Giebelseite max. 50 cm
 - 5) Öffnungen in der Dachfläche zulässig, Gaupen ab 31° Dachneigung; die Vorderfläche jeder Gaupe darf 1,5 qm nicht überschreiten; der Abstand vom Ortgang muß mind. 2,5 m betragen; Dachgaupen sind nur als stehende Giebelgaupen zugelassen; in die Dachfläche eingeschnittene Dachterrassen oder sonstige Ausschnitte in der Dachfläche sind unzulässig, der Abstand zwischen den Gaupen muß mind. 2 m betragen; First unter Hauptfirst; Traufe höher als Haupttraufe
 - 6) Außenwände
Als Fassadenmaterialien sind glatter Putz und Holz zulässig, in der Form, daß Putz hell gestrichen wird und untergeordnet Holzschalungen in senkrechter Ausführung verwendet werden. Schalungen, sowie konstruktive Holzbauteile sind nur naturbelassen oder in hellen bis mittleren Farbtönen zulässig.
Sockelausbildung von einer Höhe bis max. 30 cm erlaubt, jedoch keine farbliche Absetzung zur Fassade.
 - 7) Öffnungen in Außenwänden
max. 4 verschiedene Formate je Haus erlaubt; Türöffnungen dürfen max. 3 qm und Fenster mit Brüstungen max. 2 qm betragen. Die einzelnen Öffnungen dürfen nicht direkt aneinanderstoßen (gilt auch für Garagentore - Doppeltore sind nicht zulässig).
Bei Fenstern und Türen sind glänzende Materialien oder hell eloxiertes Metall unzulässig.
Glasflächen sind ab max. 0,6 qm durch Sprossen zu unterteilen. Ausnahmen: straßenseitig und im Erdgeschoß liegende Schauenster mit einer Glasfläche von max. 3 qm.
 - 8) Stellplätze für PKW
zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung nach Art. 55 BayBO wird auf der Grundlage der Bekanntmachung über die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (MBoK vom 12.07.1978), Anlage zu Abschn. 3 MABL S. 181) folgender Schlüssel für die Errichtung von Stellplätzen festgelegt:
1,5 Stellplätze für eine Wohnung, auch Ferienwohnung bis zu zwei Zimmern
2 Stellplätze für eine Wohnung ab drei Zimmern
1 Stellplatz für
- 30qm Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Geschäft
- 10qm Nettogastronomiefläche
- 20qm Praxisfläche, jedoch mindestens 3 Stellplätze je Praxis
- 30qm Büro- und Verwaltungsfläche, jedoch mindestens 1 Stellplatz je Büro
- 5 Sitzplätzen in Versammlungsstätten
- 20 Kinder in Kindergärten, jedoch mindestens 3 Stellplätze
- 1 Fremdenzimmer
 - 9) Kniestock bis max. 1,3 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig

- Typ II:
- 1) Erdgeschoß und 1 Obergeschoß als Höchstgrenze
Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3
 - 2) Dachneigung 30°-40°, Satteldach
First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse
 - 3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 5,8 m
Wandhöhe bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 6,5 m
 - 4), 5), 6), 7), 8) wie bei Typ I. Kniestock nicht zulässig.

- Typ III:
- 1) Erdgeschoß und 2 Obergeschosse als Höchstgrenze; Grundriß: Verhältnis Gebäudelänge zu -breite ca. 2/3
 - 2) Dachneigung 25 - 30°, Satteldach; First mittig und parallel zur Gebäudelängsachse
 - 3) Wandhöhe zwischen Oberkante des angrenzenden Geländes bzw. Verkehrsfläche und Unterkante Dachkonstruktion max. 9,2 m STRASSE - GRUNDSTÜCK
 - 4), 5), 6), 7), 8) wie bei Typ I. Dachgaupen und Kniestock unzulässig.

- Typ II+DG:
- 1) Erdgeschoß, 1 Obergeschoß und ausgebautes Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) als Höchstgrenze
 - 2) Dachausbildung wie bei Typ I
 - 3) Wandhöhe gemessen ab natürlicher bzw. festgelegter Geländeoberfläche max. 6,50 m
 - 4), 5), 6), 7), 8) wie bei Typ I
 - 9) Kniestock bis max. 0,80 m ab Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette zulässig.

b) Nebengebäude

Nutzung: Aufenthaltsräume nur im Sinne des §13 BauNVO (Arbeitsräume) und Werkräume, Wintergarten, Garagen, Abstellräume, ...

1) Garagen - Die Gestaltung ist an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen

- Garagen, die an einer Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen eine einheitl. Gestaltung aufweisen
- Dachform: Satteldach mit 30 grad Dachneigung

Die Anordnung der Tiefgaragen hat höhenmäßig und statisch so zu erfolgen, daß die Decken der Tiefgaragen mit mind. 60cm Wachstumssubstrat ganzflächig überdeckt werden können. Bei Feuerwehruzufahrten sind die Tiefgaragen mit entsprechender Brückenklasse zu errichten. An Grundstücksrändern oder Grenzen dürfen durch errichtete Tiefgaragen keine An- oder Abhängungen entstehen. Bei Bauanträgen für Tiefgaragen sind deshalb Geländelängs- und Querschnitte mit einzureichen.

Wo Garagen und Nebengebäude nach den planlichen Festsetzungen an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese mit einem Abstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze zu errichten.

c) Einfriedungen ... dürfen errichtet werden an den von der Straße aus gesehenen dahinterliegenden Grundstücksgrenzen,

Ausnahmen sind direkt im Bebauungsplan festgelegte Einfriedungen

Ausführung: bis 1.0 m hoch und sockelfrei, als verputzte Mauer oder Holzzaun mit senkrechten Latten oder Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung. Tore sind der Zaunart in Material und Konstruktion anzupassen

4. GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN

HINWEISE: Bodenversiegelungen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Bei der Durchführung von Bepflanzungen ist zu beachten, daß Bäume nur in mindestens 2,5 m

Abstand von der jeweiligen Kabeltrasse gepflanzt werden sollen. Sollte der Mindestabstand

im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich, um die Baumwurzeln von Leitungen fernzuhalten.

a) Öffentliche und private Parkplätze

- Pflastern mit Rasenfuge oder Schotterrasen oder wasserbindende Oberflächendeckung

b) Geh- und Radwege

- Belagsunterscheidung zu Verkehrsflächen, d.h. Pflasterungen zumindest in Bereichen wo sich Straßenverkehr (Autos, etc.) und Geh- und Radwege kreuzen bzw. angrenzen

c) Einfahrten und Parkplätze entlang der Straße

- siehe b)

d) Die bestehenden Streuobstwiesen, Haus- und Obstgärten sollen in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. Auf deren ortsbildprägende Bedeutung wird besonders hingewiesen.

5. GESTALTUNG VON GRÜNFLÄCHEN

Für alle öffentl. und privaten Freiflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne im Maßstab 1:200 zu fertigen. Diese Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrages und mit diesem einzureichen. Im Freiflächengestaltungsplan sind alle Grünflächen, Pflanzungen, Terrassen, Zugänge, Zufahrten, Feuerwehruzufahrten, Stellplätze, Umrisse der Tiefgaragen und sonstigen Gartenbauten wie Pergolen, Wasserbecken, Zäune u.a.m. darzustellen. Art und Größe des Baumbestandes über 15cm Stammdurchmesser, in 1m Höhe gemessen, auf dem Grundstück selbst und 5m weit auf angrenzenden Nachbargrundstücken sind nachzuweisen. Geplante Maßnahmen an den vorhandenen Bäumen sind zu erläutern.

a) Öffentliche Grünflächen

sind unter Verwendung bodenständiger Bäume und Sträucher gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten

b) Private Grünflächen

wie a) je Parzelle mind. 1 Großbaum

c) vorgeschriebene Grünflächen (auch im privaten Bereich) müssen dem öffentlichen Bereich zugeschrieben werden (Einfriedungen dahinter). Dadurch soll eine gute Gliederung zwischen öffentlichem und privatem Bereich erreicht werden. Gestaltung siehe Punkt 5a.

In allen 3 Punkten gilt der Bebauungsplan als grundsätzlicher Bepflanzungsplan (zusätzliche Bepflanzung durch Bäume, Sträucher, etc. lt. Pflanzliste erwünscht).

Dadurch soll auch ein einheitliches Grundkonzept zustande kommen (entstehen von Alleen, Raumbildung, ...)

Pflanzliste für a), b), c)

- Hecken: Haselnuß - *Corylus avellana*

Holunder - *Sambucus nigra*

Felsenbirne - *Amelanchier canadensis*

Quitte - *Chaenomeles*

Saalweide - *Salix caprea*

Eberesche - *Sorbus aucuparia edulis*

Flieder - *Synuga nelgaris*

Hundsrose - *Rosa camina*

Beerensträucher

Wild-, Park- und Strauchrosen in Arten

Forsythie - *Forsythia spectabilis*

Feuerdorn - *Pyracantha*

Pfaffenhütchen - *Euonymus europaeus*

- Bäume 1. Ordnung

Solitarpflanzung an prägnanten Stellen um Akzente zu setzen, an Eingängen, Plätzen, Ortsrand, ...

Obstbäume, Hochstämme

Ulm

Feldahorn - *Acer campestre*

Platane - *Platanus se acerifolia*

Spitzahorn - *Acer platanoides*

Winterlinde - *Tilia parviflora*

Stieleiche - *Quercus pendunculata*

Roßkastanie - *Aesculus hippocastanum*

- Bäume 2. Ordnung

Zur Belegung des Straßenraumes und des Ortsrandes, Verwendung von Bäumen mit mittleren Kronendurchmessern

Wainuß

Obstgehölze (Apfel, Birne, Mostbirne, Kirsche, Korneikirsche)

Birke

Eberesche

Pappel

Gemeine Esche

Auf Koniferen ist zugunsten landschaftstypischer Arten zu verzichten.