

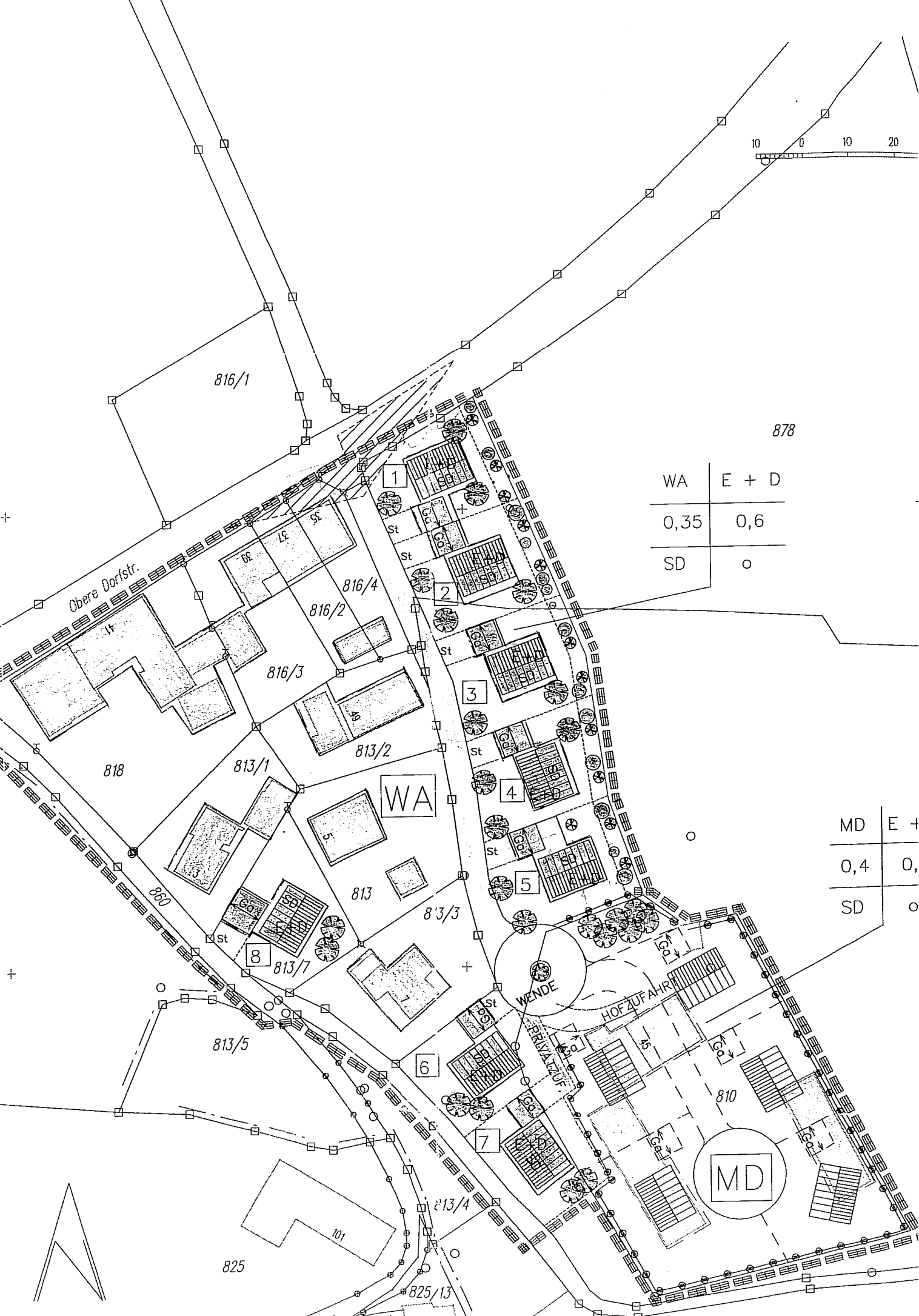
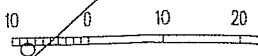
BEBAUUNGSPLAN NR. 17 BRUCK
der Gemeinde Emmerting
Landkreis Altötting

Gemeinde Emmerting
Planverfasser

Emmerting, 10.07.2002

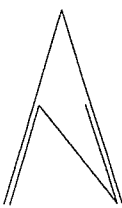
geändert am 29.01.2003

geändert am 28.02.2003



WA	E + D
0,35	0,6
SD	o

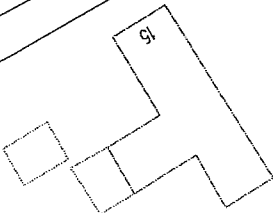
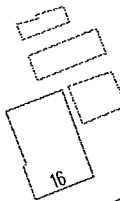
MD	E +
0,4	0,
SD	o



Okofläche

917

Brucker Straße



M 1 : 1000

Um den Verpflichtungen, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf andere Art und Weise Rechnung zu tragen, nachzukommen, wird eine Kompensationsfläche festgesetzt:

Folgende Fläche wird als ökologische Ausgleichsfläche festgesetzt:

1800 qm aus Flst. Nr. 917 an der Brucker Straße

Als Maßnahme zur Aufwertung ist eine Streuobstwiese (Bepflanzung mit mind. 35 Stück heimischen Obstbaumarten, Halb- bzw. Hochstamm) anzulegen. Von den Obstbäumen sind mind. die Hälfte als Hochstämme zu pflanzen.


Regelabstand 7,0 – 10,0 m.

Der aufkommende Graswuchs ist mind. 1 x jährlich (frühestens ab den 15. Juni) zu mähen. Das Mähgut ist zu beseitigen.


Derzeit wird die Fläche als Acker genutzt.

Zeichenerklärung zu den textlichen Festsetzungen

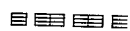
WA Allgemeines Wohngebiet

 Parzellennummer

 Hausnummer

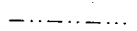
 offene Bauweise

SD Satteldach

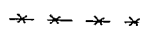
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Unterschiedliche Nutzung

 Baugrenze

 Baulinie an die gebaut werden muß

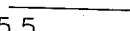
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 aufzulösende Grundstücksgrenze

E Einzelhäuser

GA Garagen

ST Stellfläche auf priv. Grundstück

5,3 - 5,5  öffentliche Verkehrsfläche

 Freisichtbereich

Füllschema der baulichen Nutzung

Baugebiet	Bauweise	
	GRZ	GFZ
Dachform	zul. Dachneigung	
SD	28° - 33°	



zu pflanzende Großbäume wahlweise jedoch unter Einhaltung der dargestellten Zahl (Vorschlag)
pro ausgewiesene Bauparzelle ist pro 200 qm Grundfläche 1 Großbaum zu pflanzen



ORTSRANDEINGRUNUNG:

Baumbepflanzung mit Obstbäumen nach Pflanzliste, Halbstamm bzw. Hochstamm, Pflanzabstand 4 - 6m mit Sträuchern unterpflanzt

Höhe der räumlichen Anlagen

Bauweise
E + D

Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß
Dachgeschoß mit Kniestock (max. Kniestockhöhe 1,70m)



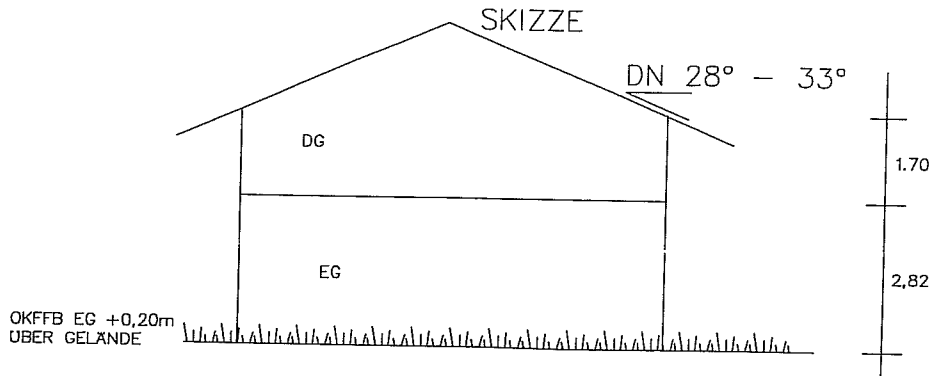
ORTSRANDEINGRUNUNG:

Baumbepflanzung mit Obstbäumen nach Pflanzliste, Halbstamm bzw. Hochstamm, Pflanzabstand 4 - 6m mit Sträuchern unterpflanzt

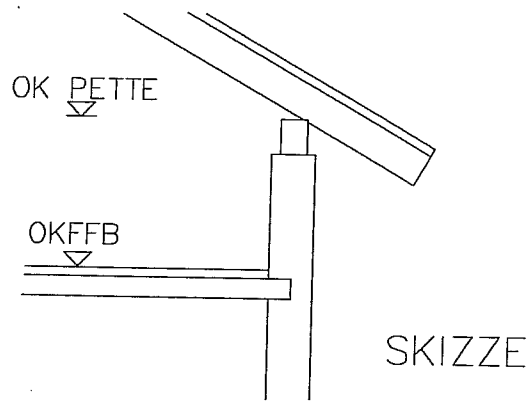
Höhe der räumlichen Anlagen

Bauweise
E + D

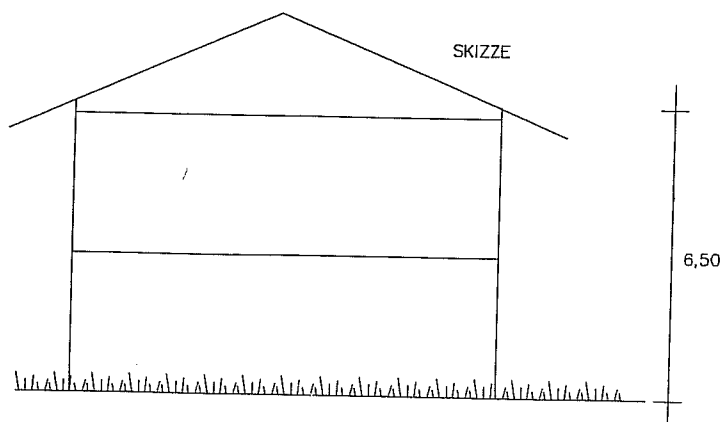
Erdgeschoß und ausgebauten Dachgeschoß
Dachgeschoß mit Kniestock (max. Kniestockhöhe 1,70m)



Zeichnerische Erklärung der Kniestockhöhe



Dorfgebiet siehe Punkt 3.7 der Festsetzungen



Textliche Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet

1. Festsetzungen

1.1 Das Baugebiet wird als Allg. Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO i.d.F. der Bek. v. 23.01.1990 festgesetzt

1. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt

1.3 Außerhalb der mit den Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 qm zulässig. Die WH darf 3,0m über Gelände nicht überschreiten.
Volieren und Hundezwinger sind unzulässig

2. Bauform

2.1 Die Geländegrundrissform muß so gewählt werden, daß das Verhältnis der Länge zur Breite 5:4 beträgt

2.2 Die Firstrichtung muß immer parallel zu Längsrichtung verlaufen. Die Höhenlage der Gebäude ist durch Geländeschnitt mit Kotierung bei den Bauanträgen dem geplanten Rautvorhaben beizufügen

3. Dachform

3.1 Als Dachform sind Satteldächer mit Überständen von:
Ortgangvorsprung: mind. 0,60m u. max. 1,0m
im Balkonbereich max. 1,50m
Traufvorsprung: mind. 0,60m u. max. 1,0m
Als Dacheindeckung sind Ton- Betonstein der Farbe Ziegelrot vorgesehen

3.2 Dachgauben (Einzelgauben mit Satteldach) sind ab 30° zulässig.
mit einer Ansichtfläche bis max. 2,50 qm

Dacheinschnitte sind unzulässig

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Die Dachneigung der Garagen wird mit 28° – 33° festgesetzt
- 4.2 Die Stellplätze vor den Garagen dürfen max. der Breite der Garagen entsprechen und müssen mind. 5,0m Tiefe haben und dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden.
- 4.3 Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen hinsichtlich der Dachform u. Fassaden einheitlich gestaltet werden. Sie sind in Dachform– Eindeckung u. Neigung dem Hauptgeb. anzupassen
- 4.4 Materialbeschränkung bei den Zufahrten:
Kieselbeläge, Rasengittersteine, Natur– und Betonpflaster mit Grasfuge (Vorschlag) wasserdurchlässige Beläge
- 4.5 Pro ausgewiesene Bauparzelle sind max. 1 WE zulässig.
Pro ausgewiesene WE ist ein Stellplatz nachzuweisen, wovon einer mind. ein Garagenstellplatz sein muß. Beim Bau von Einzelgaragen darf der Stellplatz um 2,5 m breiter sein.

5. Sichtfelder

- 5.1 Die im Plan eingetragene Sichtfelder an Straßeneinmündung sind von baulichen Anlagen freizuhalten
- 5.2 Die Bepflanzung u. Einfriedung im Sichtfeldbereich darf nur bis zu einer Höhe von 0,80m über der zugehörigen Höhe der Straßenoberkante erfolgen

6. Einfriedung

- 6.1 Als Material für Einfriedungen sind zugelassen:

Entlang der öffentl. Straße dürfen Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,20m errichtet werden.

Zulässig sind: Holzzäune und verputzte Mauern

an den seitlichen u. hinteren Grundstücksgrenzen sind

Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max.

Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Abgrenzung des Pflanzstreifes ist eine sockellose

Einfriedung mit Maschendrahtzaun zu errichten

7. Schallschutz

Die Pflanzung der Einfriedung im Straßenebenen darf nur bis zu einer Höhe von 0,80m über der zugehörigen Höhe der Straßenoberkante erfolgen

6. Einfriedung

6.1 Als Material für Einfriedungen sind zugelassen:

Entlang der öffentl. Straße dürfen Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,20m errichtet werden.

Zulässig sind: Holzzäune und verputzte Mauern
an den seitlichen u. hinteren Grundstücksgrenzen sind
Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer max.
Höhe von 1,20 m zulässig.

Als Abgrenzung des Pflanzstreifes ist eine sockellose
Einfriedung mit Maschendrahtzaun zu errichten

7. Schallschutz

7.1 Für die Parzelle 1 wird empfohlen, bei der Planung
die Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer der Wohngebäude auf einer
zur GVStr. abgewandten Seite zu platzieren

Dacheinschnitte sind unzulässig

Textliche Festsetzungen für das Dorfgebiet

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist als Dorfgebiet (gemäß § 9 Baugesetzbuch BauGB – in Verbindung mit § 5 Baunutzungsverordnung BauNVO) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Grundflächenzahl, GRZ darf 0,4 betragen. Die Geschoßflächenzahl GFZ darf 0,6 betragen.
- 2.2 Die Zahl der Vollgeschoße ist zwingend II vorgeschrieben.
DG- Ausbau ist möglich, darf jedoch kein Vollgeschoß sein.
(s. BayBO Art. 2(4)
Als Haustyp gilt E + 1 (Erdgeschoß + 1 Obergeschoß)
- 2.3 Es gilt die offene Bauweise lt. § 22 BauNVO

3. Gebäudevorgaben

- 3.1 Dächer sind nur als Satteldächer zulässig
- 3.2 Die Hauptfirstrichtung ist zwingend, jedoch sind Quergiebel möglich (max 1/3 der Gebäudelänge)
- 3.3 Die zulässige Dachneigung beträgt 28° – 33°
- 3.4 Als Dacheindeckung sind Ton- Betonsteine der Farbe Ziegelrot vorgesehen
- 3.5 Dachüberstände:
am Ortgang 0,50 – 1,0 m
an der Traufe 0,60 – 1,0 m
- 3.5 Dachgauben sind ab 30° zulässig mit einer Frontfläche bis max. 2,5 qm

- 3.5 Dachgauben sind ab 30° zulässig mit einer Frontfläche bis max. 2,5 qm
- 3.7 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluß der Wand Festlegung max. 6,50 m

3.8 Es ist kein Kniestock zulässig

4. Fahrweg und Stellplätze

4.1 Je Wohneinheit ist mind. ein Garagenstellplatz vorzusehen

4.2 Park und Stellflächen sind durchlässig bzw. sickerfähig herzustellen und der Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken

4.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind in Dachform, Dachneigung und – neigung dem Hauptgebäude anzupassen

4.4 Bei Grenzbebauung sind die in der BayBO Art. 6 u. 7 enthaltenen Abstandsflächenvorschriften einzuhalten

4.5 Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt sein

5. Einfriedungen

5.1 Zulässig sind Maschendrahtzäune bzw. Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m

5.2 Eine Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken, Büschen oder Sträuchern ist zulässig

6. Gebäudegestaltung

6.1 Das natürliche Gelände ist möglichst einzuhalten

7. Grünordnung

Für die Pflanzung der Hausgärten sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

Je Parzelle ist eine Pflanzung nach der Zeichenerklärung vorzunehmen

Baumgröße: mind 2x verschulter Hochstamm, Stammumfang

- 4.2 Park und Stellflächen sind durchlässig bzw. sickerfähig herzustellen und der Anteil der befestigten Flächen auf das unumgängliche Maß zu beschränken
- 4.3 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind in Dachform, Dach- eindeckung und – neigung dem Hauptgebäude anzupassen
- 4.4 Bei Grenzbebauung sind die in der BayBO Art. 6 u. 7 enthaltenen Abstandsflächenvorschriften einzuhalten
- 4.5 Garagenvorplätze müssen einen Mindestabstand von 5,0 m vom Garagentor zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt sein

5. Einfriedungen

- 5.1 Zulässig sind Maschendrahtzäune bzw. Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 1,0 m
- 5.2 Eine Hinterpflanzung von Zäunen mit Hecken, Büschen oder Sträuchern ist zulässig

6. Gebäudegestaltung

- 6.1 Das natürliche Gelände ist möglichst einzuhalten

7. Grünordnung

Für die Pflanzung der Hausgärten sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
Je Parzelle ist eine Pflanzung nach der Zeichenerklärung vorzunehmen

Baumgröße: mind 2x verschulter Hochstamm, Stammumfang
12 / 14

Zulässige Sträucher:

Kornelkirsche
Hartriegel
Haselnuß
Heckenrose

Pfeifenstrauch
Sanddorn
Schlehe
Felsenbirne
Berberitze

Zulässige Bäume

Feldahorn
Rotbuche
Traubenkirsche
Eberesche
Hainbuche
Holzapfel
Stiel- u. Traubeneiche
Sommerlinde
Vogelbeere