

BEBAUUNGSPLAN

IN OBIERNOTZING

„NACHTWEIDE“

GEMEINDE AHOFFING

LANDKREIS STRAUBING - BOGEN

REG BEZIRK NIEDERBAYERN



M. 1 1000

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurde gem § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit von 11. MAI 1989 bis 13. JUNI 1989 in der Gemeindekanzlei und in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Rain öffentlich ausgelegt.



Ahofting, den 24. JULI 1989

Mayr

Der Gemeinderat Ahofting hat am 18. JULI 1989 den Bebauungsplan gem § 10 BauGB und Art 91 Abs. 3 Bay BO in der Fassung vom 17.07.1989 als Satzung beschlossen.



Ahofting, den 24. JULI 1989

Mayr

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Straubing-Bogen mit Schreiben vom 27.7.89 Nr. - gem § 11 Abs 3 BauGB angezeigt.

Straubing, 5.10.89
Landratsamt Straubing-Bogen

I.A. *[Signature]*

Genehmigungsbehörde

Guttenmann, RR

12. OKT. 1989

Die Gemeinde hat am 12. OKT. 1989 die Durchführung des Anzeigeverfahrens gem § 12 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.



Ahofting, den 12. OKT. 1989

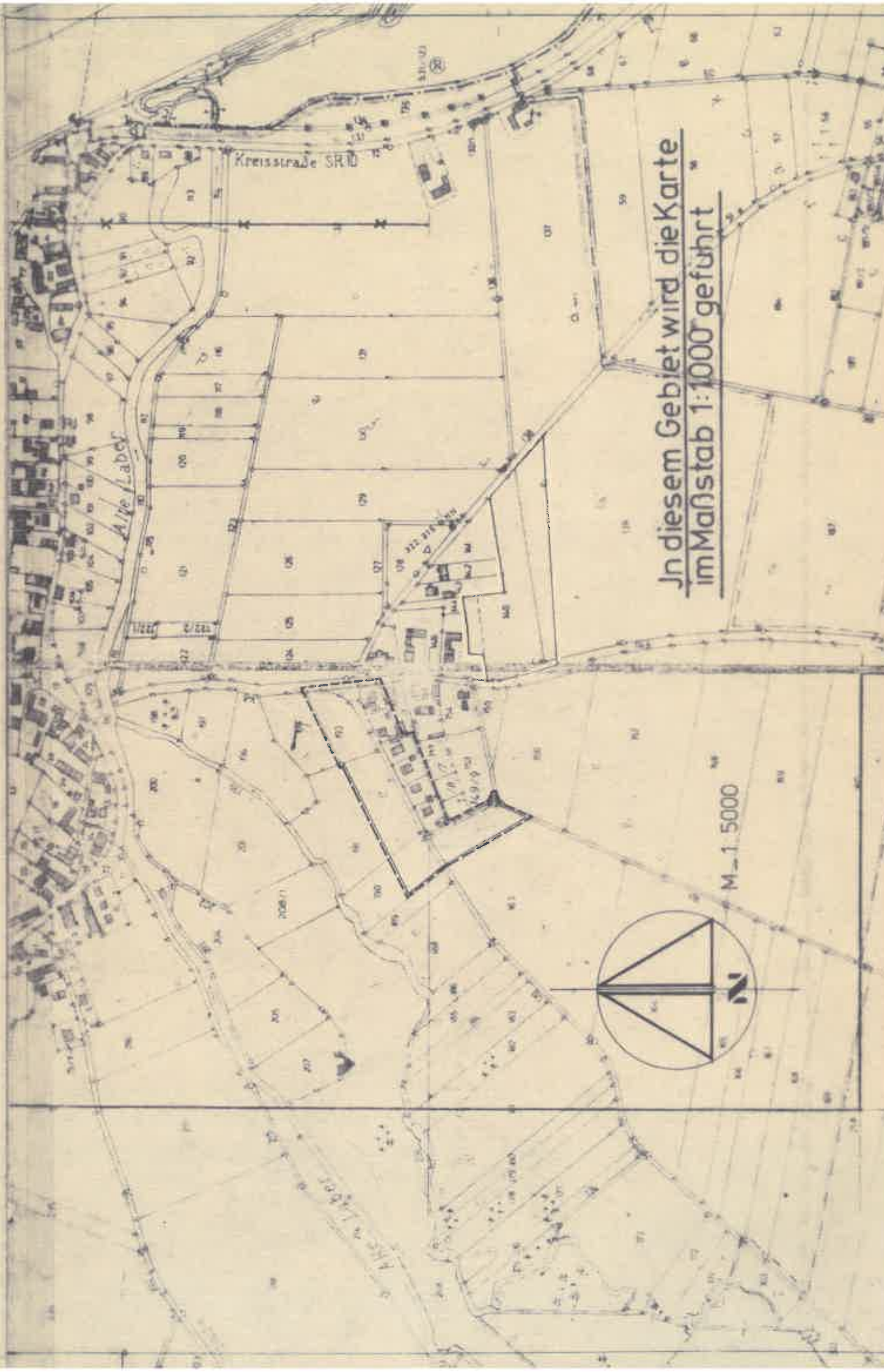
Mayr

in der Fassung vom 11.07.1988
geändert am 05.10.1988
geändert am 19.04.1989
geändert am 17.07.1989

ARCHITECTURBÜRO
U. FONGRATZ PARTNER
8450 STRAUBING
MITTLERE BACHSTRASSE 45c TEL. 2035

ORIGINAL

Planunterlagen Stand der Vermessung vom Jahre 1988. Nach Angabe des Vermessungsamtes zur genauen Maßentnahme nicht geeignet.

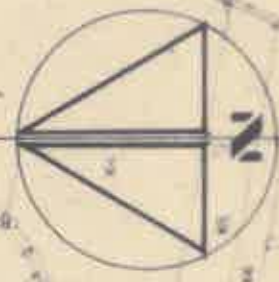


Kreisstraße SR.D

Alpe Laber

In diesem Gebiet wird die Karte
im Maßstab 1:1000 geführt

M 1:5000



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB

- 0.1 BAUWEISE
 0.1.1 offen
 0.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
 0.2.1 bei Einzelhausgrundstücken 800 qm
 0.3 FIRSTRICHTUNG
 die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1

AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN NACH ART. 107 B B O

0.4 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1

- Art Holzzaun straßenseitig
 Höhe über Straßenoberkante höchstens 1.00m
 Ausführung Oberflächenbehandlung braunes Holz imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz
 Zauntfelder vor Zaunpfosten durchlaufend
 Zaunpfosten 10cm niedriger als Zaunoberkante
 Sockelhöhe höchstens 5cm über Straßenoberkante Pfeiler für Garten - Türen u Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder glatter Beton. Entlang der Grenze zur freien Landschaft sind Zaunsockel u. Fundamente nur erdbodengleich zu errichten, falls Sockel erwünscht.
 Vorgarten Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen u. in gepflegtem Zustand zu halten. Geschnittene Hecken sind straßenseitig an der Wohnstraße unzulässig.

0.5 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE

Garagen u. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dachform anzupassen, zulässige Traufhöhe einseitig 2.75m ab Straßenoberkante, Kellergaragen sind unzulässig, Flachdächer und Pultdächer sind unzulässig.

0.6 GEBÄUDE Die Anordnung der Schlafräume ist erst ab einer Höhe von 322.65 ü.N.N. zulässig. Eine Überflutung der Keller und Erdgeschosse muß hingenommen werden.

0.6.1 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.1

- E+DG**
- Dachform Satteldach bei Erdgeschoss 28°-33°, bei E und E+DG 28°-33°
 Dachdeckung Pfannen oder Falzziegel naturrot
 Dachgauben Zulässig sind Satteldachgauben mit einer Vorderansichtsfäche bis 1,5qm Dachgauben und Dachflächenfenster gemeinsam auf einer Dachfläche sind unzulässig Dachgauben dürfen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Dachlänge je Seite einnehmen.
 Kniestock bis 0,8m zulässig
 Sockelhöhe mindestens 0,5m Straßenoberkante
 Ortgang mindestens 0,5m
 Traufe mindestens 0,8m

0.6.2 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.2.

- E+1**
- Dachform Satteldach bei E+1 23°-28° bei E und E+DG 28°-33°
 Dachdeckung Pfannen oder Falzziegel naturrot
 Dachgauben unzulässig
 Kniestock unzulässig bei E und E+DG bis 0,80m zulässig
 Sockelhöhe nicht über 0,5m ab Straßenoberkante
 Ortgang mindestens 0,5m
 Traufe mindestens 0,8m

0.6.3 Die Gebäudeproportionen müssen ein Verhältnis von Länge/Breite von 7/5 aufweisen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. WOHNBAUFLÄCHEN


1.1.3. Allgemeine Wohngebiete




§ 4 BAU_NVO


2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

2.1.1.  Höchstgrenze Erdgeschoss Dachgeschossausbau im Rahmen von Art. 48 Bay Bo zulässig GRZ 0.4 GFZ 0.8

2.1.2.  Höchstgrenze Erdgeschoss u. 1 Vollgeschoss Dachgeschossausbau als Vollgeschoss bei E+1 unzulässig GRZ 0.4 GFZ 0.8

3. BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

3.1.  Baugrenze


4. BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF


entfällt


5. FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSWEGE

entfällt

6. SÖNSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

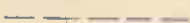
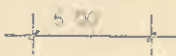

6.1.  Flächen für private Stellplätze die zur Straße hin nicht abgezaunt werden dürfen

6.2.  Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

6.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

7. KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 7.1 - 7.7 entfällt
- 7.8  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baul. Entwicklung
- 7.9  Maßzahl
- 7.10  Grundstücksnummerierung

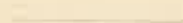
8. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

8.1 FESTPUNKTE

entfällt


8.2 GRENZPUNKTE UND GRENZEN

- 8.2.1  Grenzstein


- 8.2.2  Flurstücksgrenze (Uferlinie)


8.3 BAUWERKE

- 8.3.1  Wohngebäude

- 8.3.2  Wirtschafts- u. gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)

8.4 STRASSEN UND WEGE

- 8.4.1  abgemerkter Weg

- 8.4.2  nicht abgemerkter Weg

8.5 GEWASSER



8.6 NUTZUNGSARTEN

- 8.6.1 Ohne Kartenzeichen Acker Grünland Hofraum Weg freier Platz usw.
entfällt

8.7 TOPOGRAPHISCHE GEGENSTÄNDE

entfällt

8.8 VERSCHIEDENES

- 8.8.1  Höhenlinien

- 8.8.2 212 Flurstücksnummer

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. ZU VERWENDEnde GEHÖLZARTEN

Für die durch Zeichen und Text festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind folgende Gehölzarten zu verwenden. (Auswahl vorwiegend aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation)
Die Pflanzenliste kann durch zusätzliche Arten ergänzt werden, wobei das Verhältnis von potentiell natürlichen Arten zu anderen standortgerechten Arten bei 2:1 liegen muß.

1.1. Großkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn (As)	zusätzlich z.B.:	
Fraxinus excelsior	-	Esche	Acer saccharinum	- Silberahorn
Juglans regia	-	Walnuß	Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Quercus robur	-	Stieleiche (Ei)	Corylus colurna	- Baumhasel
Tilia cordata	-	Winterlinde (Li)		
Ulmus glabra	-	Bergrüster		

1.2. Kleinkronige Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn	zusätzlich z.B.:	
Carpinus betulus	-	Hainbuche (Ha)	Acer platanoides "Globosum"	- Kugelahorn
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Prunus avium "Plena"	- Südkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche	Malus d., Pyrus c., Cydonia o.,	- Apfel, Birne, Quitte
			Prunus d., Prunusa., etc.	- Pflaume, Südkirsche (kein Spätierobst)

1.3. Sträucher

Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel	Rubus fruticosus	- Brombeere
Coryllus avellana	-	Hasel	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus monogyna	-	Weißdorn	Rosa rubiginosa	- schott. Zaunrose
Ligustrum vulgare	-	Liguster	Salix caprea	- Salweide
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche	Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe	Deutzia in Arten	- Deutzie
zusätzlich z.B.:			Viburnum lantana	- wolliger Schneeball
Weigela in Arten	-	Weigelia	Syringa in Arten	- Flieder
Rosa rubrifolia	-	Hechtrose	Pyracantha coccinea	- Feuerdorn
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel	Magnolia in Arten	- Magnolie
Hypericum calycinum	-	Johanneskraut	Forsythia intermedia	- Forsythie
Spiraea in Arten	-	Spierstrauch	Rosa multiflora	- vielblütige Rose
Malus floribunda	-	Zierapfel	Hamamelis japonica	- Zaubernuß
			Taxus baccata	- Eibe

1.4. Geschnittene Hecken

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

1.5. Pflanzgrößen

Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind folgende Anzuchtgrößen zu verwenden, die den Gütebestimmungen BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen müssen.

Großkronige Bäume

in geschlossenen Pflanzungen und Pflanzgruppen: Heister H x v 250 - 300

Für Einzelbäume: Hochstamm H x v 10 - 12

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUR GRÜNORDNUNG

Kleinkronige Bäume

In geschlossenen Pflanzungen und Pflanzgruppen: Heister Hei 2 x v 200 - 250

Für Einzelbäume: Hochstamm H 2 x v 8 - 10

Sträucher

Strauch Str. 2 x v 60 - 100

2. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

2.1. Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung im öffentlichen Bereich

In den öffentlichen Grünflächen sind intensive 100 pflige Baum- u. Strauchpflanzungen anzulegen, entsprechend Ziffer 1 der Textfestsetzungen ohne zusätzliche Arten.

Pflanzabstand: 1 x 1m, versetzt.

Davon müssen mindestens 50% der Gehölze baumartig sein.

2.4. Straßenraumgestaltung

Entlang der Gemeindeverkehrsstraße sind ca. alle 15 m großkronige Bäume zu pflanzen.
Am besten geeignet ist Spitzahorn.

Entlang der Wohnstraße sind beidseitig Grünstreifen anzulegen

a) mit Wiese bei einer Breite von 2m und

b) mit Schotter bei einer Breite von 0,5m

a) ist zusätzlich ca. alle 8m mit kleinkronigen Bäumen zu überstellen, Eberesche, drunter ist je ein öffentlicher Stellplatz auf Schotterrasen zulässig.

3. PRIVATE GRUNDSTÜCKE

3.1. Gliederung des Baugebietes an den Grundstücksgrenzen

Entlang der Grenze zwischen zwei aufeinandertreffenden Parzellen sind beidseitig auf mind. 50% jeder Grundstückslänge 2-reihige geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend Ziffer 1 der Textfestsetzungen anzulegen.

Pflanzabstand: 1 x 1m

Davon müssen mindestens 50% der Gehölze baumartig sein.

3.2. Einbindung in die Landschaft

Zur Einbindung des Gebietes in die Landschaft sind an der nörd. u. westl. Grenze des Geltungsbereiches auf 100% der Grundstückslänge freiwachsende, dreireihige Strauchpflanzungen entspr. Ziffer 1,3-1.5 der Textfestsetzungen ohne zusätzliche Arten anzulegen, welche mind. zu 50% mit Bäumen entspr. Ziffer 1.1, 1.2 u. 1.5 der Textfestsetzungen ohne zusätzliche Arten zu überstellen sind.

Pflanzabstand: 1 x 1m, versetzt.

3.3. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

Je Grundstück ist zusätzlich ein Laubbaum entspr. Ziffer 1.1 der Textfestsetzungen bzw. ein Obstbaum zu pflanzen.

Geschnittene Hecken sind straßenseitig an der Wohnstraße unzulässig.

4. BEPFLANZUNGSPLÄNE UND ABSTÄNDE

4.1. Die öffentlichen Grünflächen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen herzustellen.




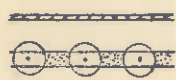
4.2. Mit den Bauanträgen sind qualifizierte und detaillierte (Maßstab mind 1:200) Bepflanzungspläne einzureichen, in denen die Zeichenfestsetzungen lagemäßig und gültig festzulegen sind.
Die Bepflanzung ist ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN ZUR GRÜNORDNUNG

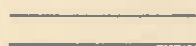



- 4.3. Gegenüber der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden u. Westen des Geltungsbereiches ist zwischen Strauchmittelpunkt und Grundstücksgrenze ein Abstand von 0.5 m nicht zu unterschreiten.
- 4.4. Innerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke sind Gehölze über 0.8 unzulässig. Bäume müssen nach Erreichen der Endwuchshöhe bis zu einem Kronenansatz bei 3.00m über OK-Straße aufgeästet werden.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN ZUR GRÜNORDNUNG

5. GRÜNFLÄCHEN

- 5.1.  Strauch- und Baumpflanzungen im privaten Bereich
- 5.2.  Neu zu pflanzende Bäume im privaten Bereich
- 5.3.  Geschlossene Baum- und Strauchpflanzungen im öffentl. Bereich
- 5.4.  Schotterstreifen
Fahrbahn
Grünstreifen (öffentl.) } Straßenraumgestaltung

6. VERKEHRSFLÄCHEN

-  Straßenverkehrsflächen (öffentl. Straßen)
-  Begrenzung von Straßen u. sonstigen Verkehrsflächen
-  Wohnstraße mit Aufpflasterung
-  freizuhaltende Sichtdreiecke

7. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

-  DN 200
Bestehende Hauptwasserleitung