

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN
(nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
---	Baugrenze

6. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Weg mit versickerungsfähigem Belag
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Grundstückzufahrten

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	bestehende Kreiswasserleitung (von Hochbauten freizuhalten 3.00m Schutzstreifen)
	bestehende Wasser- und Abwasserleitung
	geplante Wasser- und Abwasserleitung

9. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche (außerhalb Baugrenze)
	private Grünfläche überbaubar (Innerhalb Baugrenze)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	zu pflanzende Bäume (Hochstämme) im öffentlichen Raum
	zu pflanzende Bäume (Hochstämme) im privaten Raum
	zu pflanzende Hecke im öffentlichen Raum
	zu pflanzende Hecke im privaten Raum

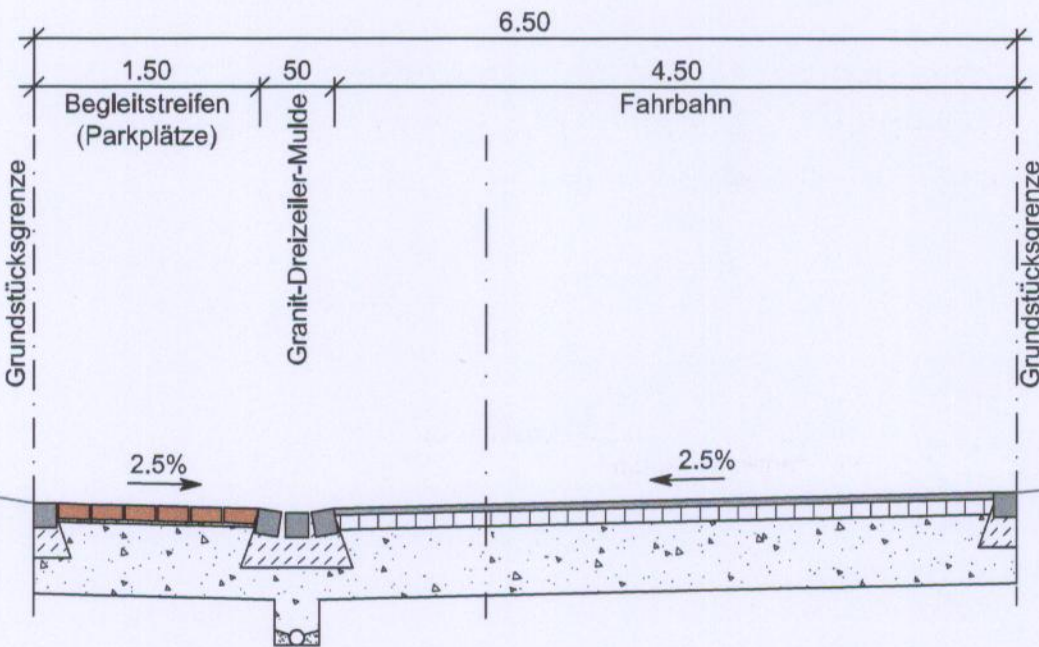
15. Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ALLGEMEINE PLANZEICHEN (Hinweise)

	Gebäudevorschlag
	bestehende Grundstücksgrenzen bleiben erhalten
	bestehende Grundstücksgrenzen entfallen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Höhenschichtlinien
	Parzellennummer
	Parzellenfläche
	Bemaßung
	bestehendes Gebäude
	Flurstücksnummer
	Sichtdreieck

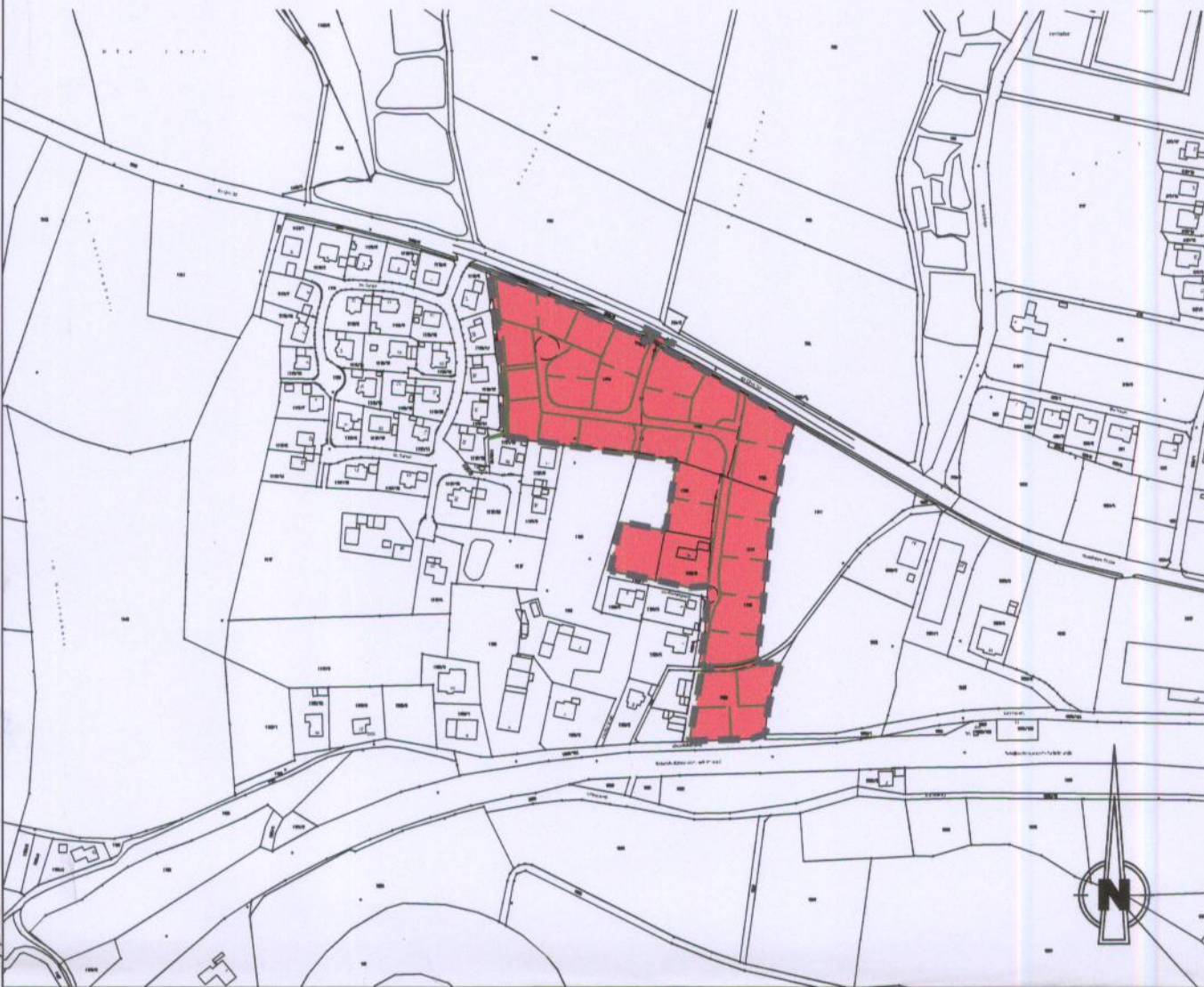
Straßenquerschnitt
M 1:50



LAGEPLAN M 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Gemeinde Pöding

Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Ziegelhütte II"

Entwurf vom 30.04.2009

geändert: 23.07.2009

geändert: 28.09.2009

geändert: 15.02.2010

Planteil:

Inhalt:
Übersichtslageplan (M1:5000)
Lageplan (M 1:1000)
Straßenquerschnitt (M 1:50)
Festsetzungen durch Planzeichen

Planung:

derori
Entwicklungs-GmbH
Bahnhofstraße 22
93128 Regenstein
Tel. 0 94 02 - 9 89 03-0
Fax 0 94 02 - 9 89 03-9

LAGEPLAN M 1:1000



WA	II
GRZ	GFZ
0.4	0.8
0	

MI	II
GRZ	GFZ
0.4	0.8
0	



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(nach PlanzV 90 Lfd. Nr.)

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

----- Baugrenze

6. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

 Weg mit versickerungsfähigem Belag

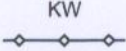
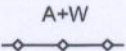
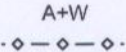
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

—— Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsberuhigter Bereich

 Grundstückszufahrten

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	bestehende Kreiswasserleitung (von Hochbauten freizuhaltender 3.00m Schutzstreifen)
	bestehende Wasser- und Abwasserleitung
	geplante Wasser- und Abwasserleitung

9. Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche (außerhalb Baugrenze)
	private Grünfläche überbaubar (innerhalb Baugrenze)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	zu pflanzende Bäume (Hochstämme) im öffentlichen Raum
	zu pflanzende Bäume (Hochstämme) im privaten Raum
	zu pflanzende Hecke im öffentlichen Raum
	zu pflanzende Hecke im privaten Raum

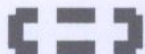
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ALLGEMEINE PLANZEICHEN (Hinweise)



Gebäudevorschlag



bestehende Grundstücksgrenzen bleiben erhalten



bestehende Grundstücksgrenzen entfallen



geplante Grundstücksgrenzen



Höhenschichtlinien



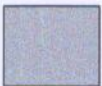
Parzellennummer

650 m²

Parzellenfläche



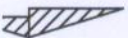
Bemaßung



bestehendes Gebäude

675

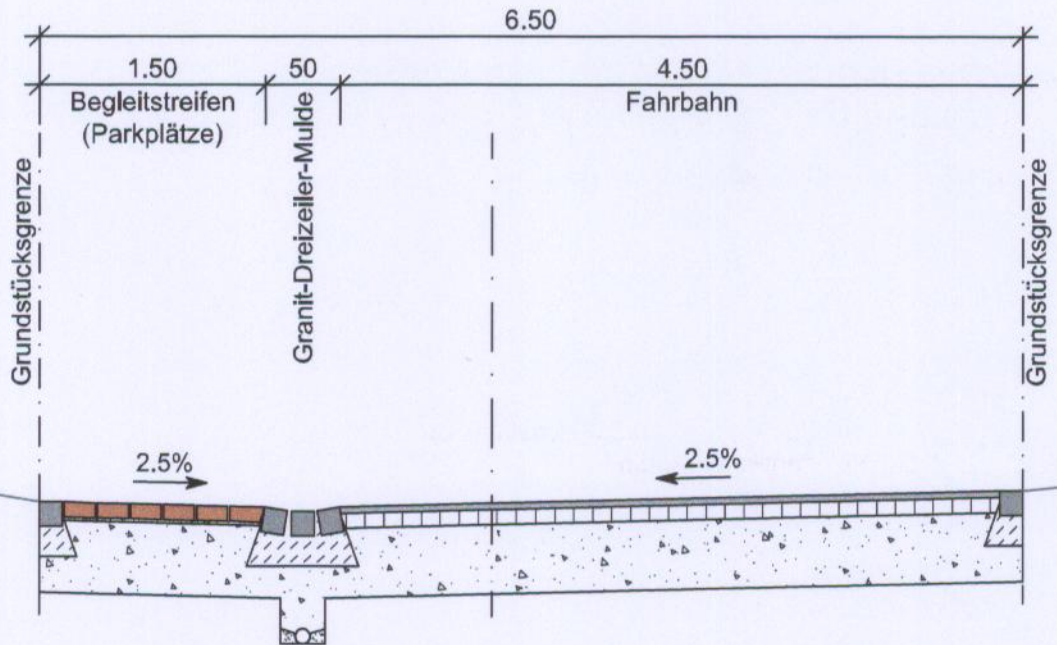
Flurstücksnummer



Sichtdreieck

Straßenquerschnitt

M 1:50



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(Parzellen 1 bis 26)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

(Parzellen 27 bis 32)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Geschoßflächenzahl

GFZ max. **0,80**

1.2.2. Grundflächenzahl

GRZ max **0,40**

1.2.3. Anzahl der Vollgeschosse

maximal zwei Vollgeschosse

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Offene Bauweise

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die **offene Bauweise**. Wohnhäuser sind als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser zulässig.

1.3.2 Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der zeichnerischen Festsetzungen zulässig. Kommt keine Grenzbebauung zur Ausführung regelt sich der Abstand zur Grundstücksgrenze nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Zusammengebaute Garagen sind in Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung angepasst zu gestalten (Wer zuletzt baut, hat sich an die Vorgaben des bestehenden Gebäudes anzupassen).

1.3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Sonstige Nebengebäude sind bis max. 50 m² Grundfläche und unter Maßgabe der geltenden Bayer. Bauordnung zulässig; der Abstand zur Grundstücksgrenze richtet sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung.

1.3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigte Bereiche im Sinne des § 42 Abs. 4 a STVO durch Zeichen 325/326 als Spielstraße.

1.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

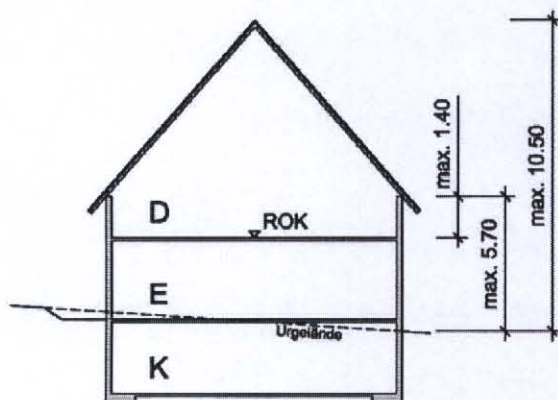
Terrassierungen sind nur zulässig, wenn sie höchstens 0,60 m über das natürliche Gelände reichen und durch Flachböschungen (30 % Neigung) oder Naturstein- bzw. Trockenmauern mit Bepflanzung in das Gelände eingefügt werden.

Der Bau von Mauern und das Anlegen von Böschungen direkt an der Grenze ist nicht zulässig. Ein Abstand von mindestens einem Meter von der Böschung bzw. der Vorderkante der Mauer bis zur Grenze ist einzuhalten.

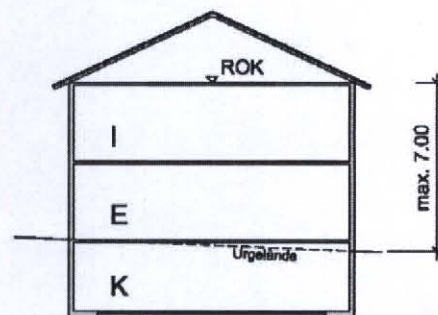
2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Regelbeispiele



Gebäudetyp 1 (E+D)



Gebäudetyp 2 (E+1)

2.1.2 Festsetzungen bezüglich der Gestaltung

Bautyp	E+D	E+1
Kniestock*	max. 1,40 m	max. 0,25 m
Dachneigung	30° - 49°	7° - 25°
Dachüberstand Ortgang	max. 1,20 m	max. 1,20 m
Dacheinschnitte	nicht zulässig	nicht zulässig
Dachüberstand Traufe	max. 1,20 m	max. 1,20 m
Wandhöhe Traufseite**	max. 5,70 m	max. 7,00 m
Pulldachhöhe einer freistehenden Pulldachfirstwand**	max. 7,00 m	
Firsthöhe*	max. 10,50 m	

* gemessen von OK Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

** gemessen über natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

2.1.3 Dachformen

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm-, Zelt- und Pulldach, versetzte Pulldächer.

2.1.4 Dachdeckung

Dachziegel bzw. Dachsteine in ziegelrot, braun, schwarz bzw. anthrazit, grau, nicht blendendes Blech, Gründach

2.1.5 Dachgauben

Gebäudetyp 1:

zulässig bis 3m² Ansichtsfläche, max 2 Dachgauben je Dachseite, Abstand der Gaube vom Ortgang mind. ¼ der Dachlänge, Einzelgaube max. $\frac{2}{3}$ der Giebelbreite.

Gebäudetyp 2: nicht zulässig

2.1.6 Zwerchgiebel

Gebäudetyp 1 und 2:

max. 1 Zwerchgiebel je Dachseite zulässig; Breite max. 1/3 der Länge des Hauptgebäudes. Abstand zur Gebäudekante des Hauptgebäudes mind. 3,00 m. Abstand zu Gauben mind. 2,00 m.

2.1.7 Fassaden

Putz mit freier Farbgestaltung oder Holzverschalung in hellen Tönen. Bauteile oder Verkleidungen aus Kunststoff, Metall oder Beton sind unzulässig.

2.1.8 Einfriedungen

Als straßenseitige Einfriedungen sind senkrechte Holzlatten- oder Hanichelzäune mit Punktfundament oder als Grenzkante (mit maximal 10 cm Höhe) in einer maximalen Höhe von 1,20 m zugelassen. Sie dürfen nicht lackiert, sondern nur mit nicht deckenden, ungiftigen Lasuren behandelt werden. Seitliche Grundstücksabtrennungen können mit hinterpflanzten Maschendrahtzäunen ausgeführt werden, ebenso rückwärtige Grundstücksgrenzen.

2.1.9 Werbeanlagen

Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung.

Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,0 m² zu beschränken.

Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

2.1.10 Schallschutzmaßnahmen

Die Gebäude auf den Parzellen 31 und 32 sind so anzuordnen, dass die Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) auf der von der Bahnlinie abgewandten Seite der Gebäude zu liegen kommen. Überwiegend zu Wohnzwecken dienende Räume sind mit Schallschutzfenstern auszurüsten. (siehe Begründung Punkt 4.1)

3 Grünordnerische Festsetzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grundstücke muss landschaftsgerecht mit einheimischen Sträuchern und Laubgehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist auf je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung sind an den Parzellengrenzen zur freien Landschaft hin mindestens 3 m breite private Grünflächen mit Pflanzgebot für freiwachsende zweireihige Laubbaum- und Laubstrauchhecken festgesetzt. Pflanzung von Hecken zur Sicherung der Ortsrandeingrünung mit Nadelgehölzen oder buntlaubigen Gehölzen oder dorfuntypischen Wuchsformen sind zu vermeiden.

Zur Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen kommen folgende Arten in Betracht: z.B. div. Clematis -Sorten, Lonicera-Arten, Kletterrosen, Parthenocissus-Arten oder Obstspalier

Bäume	Feldahorn Hainbuche Eberesche Sandbirke Vogelkirsche Obstbäume (Hochstamm) laut Kreissortenliste	Acer campestre Carpinus betulus Sorbus aucuparia Betula pendula Prunus avium
Sträucher	z.B. Haselnuss Heckenkirsche Hartriegel Schlehe Schneeball Wildrosen Holunder Strauchweiden Traubenkirsche	Corylus avellana Lonicera xylosterum und nigra Cornus sanguinea Prunus spinosa Viburnum opulus z. B. Rosa canina, multiflora, rubiginosa, Sambucus nigra und racemosa Salix aurita, caprea, triandra, fragilis, cinerea, viminalis Prunus padus

Aufgestellt: Regenstauf, den 30.04.2009
Geändert: 23.07.2009
28.09.2009
15.02.2010

derori Entwicklungs-GmbH
Bahnhofstraße 22
93128 Regenstauf



TEXTLICHE HINWEISE

1. NUTZUNG VON SONNENENERGIE

Der Einbau von Solaranlagen als alternative Heizungssysteme und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung ist möglich und wird empfohlen. Über mögliche finanzielle Förderungen oder Zuschüsse kann sich der Bauwerber bei der Gemeinde oder im Landratsamt informieren.

Gemäß BayBO Art. 57 Abs. 2 b ist die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dach- und Außenwandflächen sowie auf Flachdächern verfahrensfrei.

2. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme verwendet werden.
3. Straßenseitige Zäune sollen bis zur Gebäudeflucht zurückgesetzt werden (offene Vorgärten).
4. Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen anschließt, ist mit zeitweiligen Beeinträchtigungen durch Geruchs- und Lärmbelästigung zu rechnen.
5. Die Flächenangaben der Grundstücke sind vorläufig, und können sich aufgrund der noch durchzuführenden Erschließung ändern.
6. DENKMALPFLEGE
Die Gemeinde Pöding gewährt dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege die Möglichkeit, binnen 6 Wochen nach Planreife der Änderung des Bebauungsplanes einen Suchschlitz auf der Trasse der Erschließungsanlagen anzulegen.

Aufgestellt: Regenstau, den 30.04.2009
Geändert: 23.07.2009
28.09.2009
15.02.2010

derori Entwicklungs-GmbH
Bahnhofstraße 22
93128 Regenstau

VERFAHRENSVERMERKE

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am **3.6.1997** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **20.10.1998** ortsüblich bekannt gegeben.

2. **Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.8.1998** hat in der Zeit vom **26.10.1998** bis **25.11.1998** stattgefunden.

3. **Beteiligung der Träger öffentlichen Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **14.8.1998** in der Zeit vom **20.10.1998** bis **21.1.1998**.

4. **Billigungsbeschluss**

Nach Ablauf der öffentlichen Darlegung und Anhörung hat der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.3.2000** in seiner Sitzung vom **11.04.2000** gebilligt.

5. **Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.3.2000** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom **29.9.2000** bis **30.10.2000** öffentlich ausgelegt.

6. **Erneute Beteiligung der Träger öffentlichen Belange**

Die Beteiligung der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.9.2009** in der Zeit vom **14.12.2009** bis **25.1.2010**.

7. **Erneute Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.9.2009** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **14.12.2009** bis **15.1.2010** öffentlich ausgelegt.

8. **Satzung**

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan in der Fassung vom **15.02.1010** mit
Beschluss vom 2.2.FEB.2010 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

9. **Bekanntmachung**

Dies wurde am 2.5.FEB.2010 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4 und 215 Abs. 1 BauGB wurde
hingewiesen.

10. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den Öffnungszeiten für
den allgemeinen Besucherverkehr im Rathaus der VG Stammsried zu jedermanns
Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich seit 2.6.FEB.2010



Pösing, den 2.6.FEB.2010

Unterschrift [Handwritten Signature]

1. Bürgermeister