

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1. BAUWEISE**
- 0.1.1. Offen
- 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- 0.2.1. Bei geplanten Einzelgrundstücken = 550 m²
- 0.3. FIRSTRICHTUNG**
- 0.3.1. Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1. und 2.1.2.
- 0.4. EINFRIEDUNGEN**
- 0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.
 Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung der Grundstücke senkrechter Holzlatenzäun. Oberflächenbehandlung mit ungiftigen Holz imprägnierungsmitteln ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchdringend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Eine Heckenpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahlliste ist zulässig.
 Pfeiler für Gartentüren und Tore in Naturstein, Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
 Höhe des Zaunes: Seltliche u. rückwärtige Begrenzung der Grundstücke senkrechter Holzlatenzäun oder Maschendraht aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahlliste. Über Gelände höchstens 1,10 m
 Sockelhöhe: Seltliche u. rückwärtige Begrenzung der Grundstücke senkrechter Holzlatenzäun oder Maschendraht aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahlliste. Über Gelände höchstens 1,10 m
 Unzulässig: Unzulässig
 Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Notwendige Böschungen durch Straßeneinschnitte sind in den Grundstücken und nicht steiler als 1 : 2 anzulegen.
- 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
- 0.5.1. Garagen an gemeinsamer Grenze sind einander anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräume nicht länger als insgesamt 6,00 m sein. Zusammengebauete Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform u. Dachneigung erhalten. Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Kellergaragen sind unzulässig.
- 0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.
- 0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.
- 0.5.4. Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 1,5 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt (WE x 1,5).
- 0.5.5. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbarbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits vorhandenen Nebengebäude anzugleichen. Mauern oder Zäune zwischen zusammengebauten Garagen sind im Bereich der Stauräume unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.1. Wohnbauflächen
- 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990
- 1.2. Gemischte Bauflächen
- 1.2.1. Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse – Gekante Wohngebäude mit eingetragener Geschöszahl Mittelstrich vorgeschlagene Firstrichtung (auch für Garagen)
- 2.1.1. Als Höchstgrenze Erdgeschöß und Dachgeschöß (als Vollgeschöß n. BauNVO) GRZ = max. 0,4; GFZ = max. 0,6; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 2.1.2. Als Höchstgrenze Erdgeschöß und 1 Vollgeschöß (oder Untergeschöß und Dachgeschöß) GRZ = max. 0,4; GFZ = max. 0,8; soweit sich nicht aus den sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.1. Offene Bauweise
- 3.2. Nur Einzelhäuser geplant mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
- 3.3. Baugrenze/Flächen mit Baurecht WA/MI
- 3.4. Baulinie
- 4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- 4.1. Entfällt
- 5. FLÄCHEN FÜR DEN OBERBLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
- 5.1. Entfällt
- 6. VERKEHRSLÄCHEN**
- 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen, zum Verkehrsbeherrschung Ausbau nach Beschluß der Gemeinde vorgesehen
- 6.2. Öffentliche Fußwege
- 6.3. Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stauräume usw.)
- 6.4. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)**
- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp I+D)
 Dachform: Satteldach 36° – 42°
 Dachdeckung: Platten oder Biberschwanzziegel rot oder dunkelbraun
 Dachguben: Prunus spinosa
 Kniestock: zulässig bis 0,80 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren
 Ortsgang: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,50 m, bei Balken an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balken.
 Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balken an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balken.
 Nicht über 0,20 m
 Sockelhöhe: Nicht über 4,75 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art.6 Abs. 3 BauNVO Schnittkarte Außenwand mit OK Dachdeckung)
 Breite : Länge mindestens 1:1,25
 Seitenverhältnis: Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. (Haustyp II)
 Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudtiefe (U+D)
 Dachform: Satteldach 32° – 38°
 Dachdeckung: Platten oder Biberschwanzziegel rot oder dunkelbraun
 Dachguben: zulässig bis 2,00 m Ansishtfläche als stehende Guben, max. 2 Stück je Dachfläche
 Kniestock: zulässig bis 0,80 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren
 Ortsgang: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,50 m, bei Balken an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balken.
 Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balken an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balken.
 Nicht über 0,20 m
 Sockelhöhe: Nicht über 6,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art. 6 Abs. 3 BauNVO Schnittkarte Außenwand mit OK Dachdeckung)
 Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Haustiefe ist ein Untergeschöß zulässig. Die Traufseitige Wandhöhe darf dabei über 6,80 m nicht überschreiten.
 Breite : Länge mindestens 1:1,25
 Seitenverhältnis: Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche
- 0.7. ABSTANDSFLÄCHEN**
- 0.7.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BauNVO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.8. BEPFLANZUNG**
- 0.8.1. Die Bepflanzung der Gärten und Ortsrandeinzäunung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 250 m² mindestens ein großkröniger Baum standortgemäß, heimischer Art gepflanzt werden, davon mindestens ein Baum je Grundstück als sogenannter Hausbaum möglichst an der im Plan gekennzeichneten Stelle.
- 0.8.2. Artenwahlliste:
 Bäume: Acer pseudoplatanus, Prunus avium, Ulmus glabra
 Berghorn, Carpinus betulus, Traubeneiche, Prunus padus
 Hartriegel, Quercus robur, Sommerlinde, Tilia cordata
 Vogelbeere, Sorbus aucuparia

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 7. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BEREITUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- 7.1. Bestehende Trafostation
- 8. HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
- 8.1. 20 KV-Freileitung mit Schutzzone
- 9. GRÜNFLÄCHEN**
- 9.1. Öffentliche Grünflächen/Verkehrsrundflächen
- 9.2. Kinderspielfeld
- 9.3. Ortsrandeinzäunung (Private Grünflächen)
- 10. WASSERFLÄCHEN**
- 10.1. Entfällt
- 11. FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN**
- 11.1. Entfällt
- 12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD**
- 12.1. Entfällt
- 13. BEGRENZUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN**
- 13.1. Entfällt
- 14. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 14.1. Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt
- 14.2. Garagen (Einzel- und Doppelgaragen), Zufahrt in Pfeilrichtung
- 14.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE HINWEISE

- Sträucher: Corylus avellana, Lonicera xylosteum u. tatarica
 Haselnuß, Heckenkirsche, Cornus sanguinea
 Weidorn, Schlehe, Viburnum opulus und lantana
 Pfaffenkappchen, Eonymus europaeus
 Ribes alpinum, Rubus idaeus u. aureum
 Wildrosen, Rosa canina, multiflora, rubiginosa, spinosissima, nuda, moyesi und hugonis
 Straucher: Sambucus nigra und racemosa
 Solik aralia, purpurea nana, coccinea, smithiana repens und wehrhahnii
 Schneebere, Symphoricarpos albus, orbiculatus und chenaultii
- 0.9. WASSERWIRTSCHAFT**
- 0.9.1. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.9.2. Zur schadlosen Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet hat der Anschluß dieses Gebietes an die zentrale Abwasseranlage zu erfolgen. Zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse sind Rückhalteeinrichtungen vorzusehen.
 Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschnitzten Niederschlagswasser anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich.
 Ist diese Versickerung nicht möglich, sind auf den Bauarbeiten ausreichend bemessene Zisternen zu erstellen um das Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.
- 0.9.3. Durch die starke Geländeneigung ist mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluß zu rechnen. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß der Abfluß des Niederschlagswassers aus dem oberhalb anschließenden Hanglagen nicht behindert oder nachteilig verändert wird und daß eine Beeinträchtigung der geplanten Bepflanzung durch Hangwasserzufluß vermieden wird.
- 0.10. DENKMALSCHUTZ**
- 0.10.1. Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DschG) hingewiesen.
 Bei Grundstücksabrägungen (z.B. Bodenschub für ein Gebäude) ist die vorherige Erlaubnis nach Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes (DschG) einzuholen.
 Der Erlaubnisantrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen, diesen Antrag mit der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zur Entscheidung vorlegt.
- 0.11. ENERGIEVERSORGUNG**
- 0.11.1. Der Schutz der Versorgungsstrassen vor Verwurzlung durch Bepflanzung im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Planzünsle rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen.
 (Siehe dazu auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen)
 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 15. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.1. Private Grundstücksflächen
- 15.2. Standortvorschlüge für neu zu pflanzende Bäume für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw. geplanter Pärzelle
- 15.3. Standortvorschlüge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher im öffentlichen Bereich
- 15.4. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebau. Entwicklung
- 15.5. Parzellennummer
- 15.6. Bestehende Gebäude mit eingetragener Geschöszahl, (keine Festsetzung und keine Planungsvorgabe), Mittelstrich = Firstrichtung
- 15.7. Bodendenkmal nicht sichtbar (Außerhalb des Geltungsbereiches)
- 16. SCHEMA-SCHNITTE WOHNGEBÄUDE UND GARAGEN**
- 16.1. Gebäude I+D und U+D
 Gebäude I+D: max. 6,80 m, max. 4,75 m, max. 6,80 m
 Garage: max. 3,00 m, max. 3,00 m, max. 3,00 m
- 16.2. Gebäude II und U+I
 Gebäude II: max. 6,80 m, max. 6,80 m
 Garage: max. 3,00 m, max. 3,00 m, max. 3,00 m

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 18. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN**
- 18.1. Grenzstein
- 18.2. Katasterfestpunkt
- 18.3. Trigonometrischer Bodenkupf jeder Art
- 18.4. Flurstücksangrenze
- 18.5. Nutzungsartengrenze
- 18.6. Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.7. Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.8. Böschungen
- 18.9. Gewässer
- 18.10. Gartenland
- 18.11. Straßenlampe
- 18.12. Flurstücksnummern
- 18.13. 0,5 m, 1,0 m, 5,0 m, 10,0 m Höhengichtlinien

P R Ä A M B E L

Die Gemeinde Pöding erläßt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997, Art. 23 GO und Art. 91 BauNVO sowie der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1990 mit Beschluß vom 26.11.2000 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1
 Für das Gebiet "Pöding Ost" gilt der vom Architekten Max Zaunseder, Landshut, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 24.10.1997 i. d. F. vom 02.08.2000 mit Begründung vom 24.10.1997 i. d. F. vom 02.08.2000.

§ 2
 Der Bebauungsplan "Pöding-Ost" vom 24.10.1997 i. d. F. vom 02.08.2000 mit Begründung vom 24.10.1997 i. d. F. vom 02.08.2000 vom tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung am 29.11.2000 in Kraft.

Pöding, den

1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN PÖSING-OST

GEMEINDE: P Ö S I N G
 VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT: S T A M S R I E D
 LANDKREIS: C H E M A L Z
 REGIERUNGS-BEZIRK:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS: Der Gemeinderat der Gemeinde Pöding hat in der Sitzung vom 22. Juli 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG: Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.1997 eine angemessene Frist vom 16.03.98 bis 15.04.98 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG: Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.1997 hat in der Zeit vom 16.03.98 bis 15.04.98 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.08.1999 wurde mit Pöding, den 22. Juli 2000 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.03.00 ortsüblich bekannt gemacht.

4. o. ERNEUTE AUSLEGUNG: Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.00 wurde mit Pöding, den 2. Sep. 2000 im Rathaus öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 22.09.00 ortsüblich bekannt gemacht.

5. S A T Z U N G: Die Gemeinde Pöding hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 26.11.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG: Der Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 3 i. V. mit § 8 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

7. INKRAFTTRETEN: Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.11.00 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 II sowie der §§ 214, 215 u. 215a ist hingewiesen worden.

8. PLANUNG: Landshut, den 24.10.1997
 Landshut, den 29.08.1999
 Landshut, den 29.08.1999
 Landshut, den 02.08.2000

PLANUNTERLAGEN: Die gezeichneten amtlichen Flurkarten i. d. 1:1000, Stand der Vermessung vom Jahr 1995, nach Angaben des Vermessungspunktes zur genauen Bodenbestimmung nicht geordnet. Die Höhenlinien sind in 1-Meter-Schritten vergrößert und digitalisiert. Die Höhenbestimmung für die Höhenlinien wurde durch die Vermessungsämter der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen im September (unter Kennzeichnung) für nachvollziehbar übernommen. Für die Höhenlinien sind keine weiteren Informationen vorhanden.

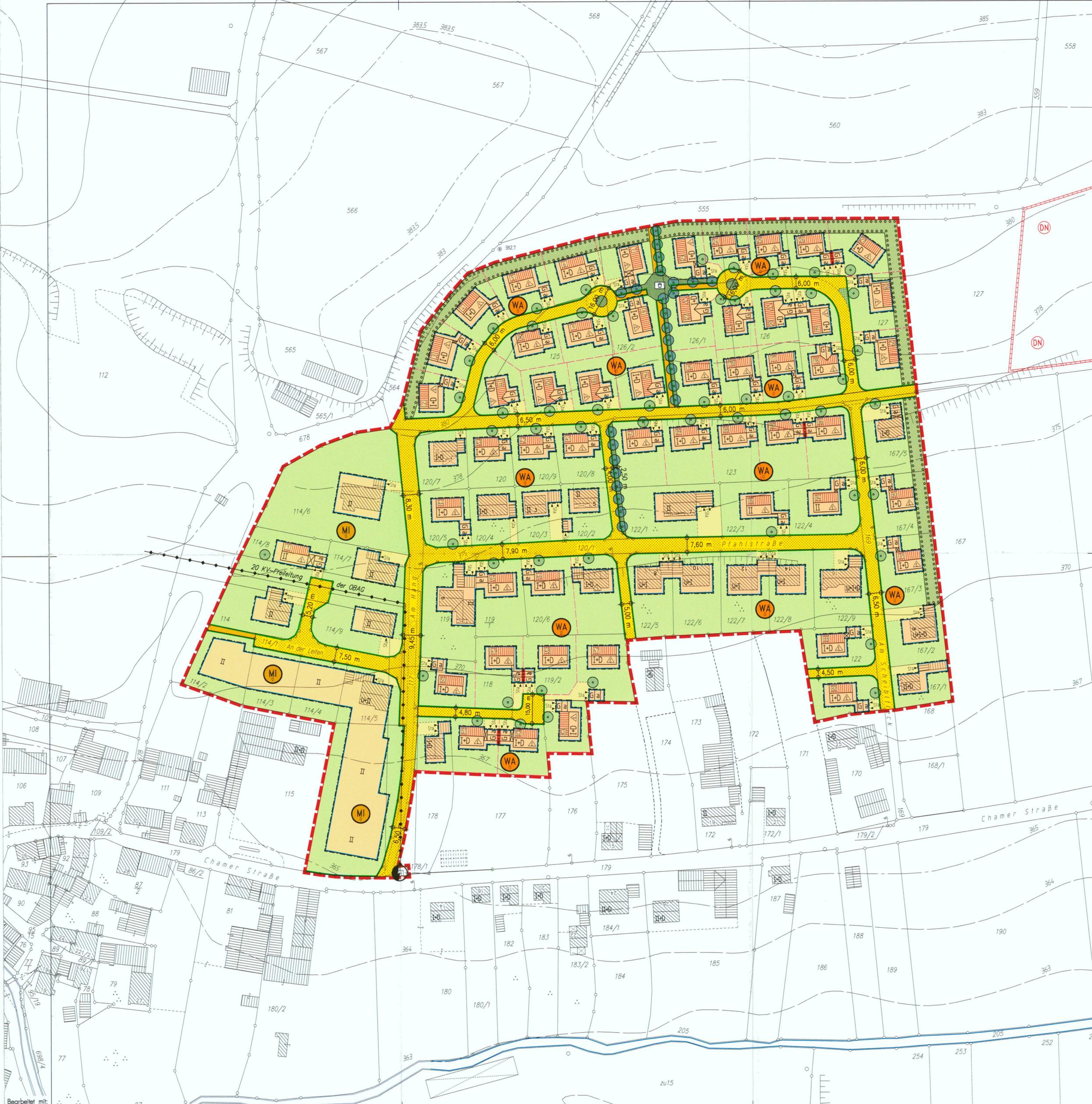
MAX ZAUNSEDER
 STÄDTEBAUPLANER
 PÖNATERALCHEN
 84036 LANDSHUT/BERG
 TEL.: 071-89237/FAX: -20271

LANDKREIS CHEMALZ

NORD

M A S S T A B
 1 : 1 0 0 0

Zeichnungs-Nr. B 97 - 788 - 08



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1. Wohnbauflächen

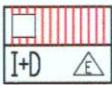
1.1.1.  Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990

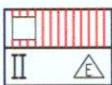
1.2. Gemischte Bauflächen

1.2.1.  Mischgebiet nach § 6 BauNVO 1990

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1. Zahl der Vollgeschosse – Geplante Wohngebäude mit eingetragener Geschößzahl
Mittelstrich = vorgeschlagene Firstrichtung (auch für Garagen)

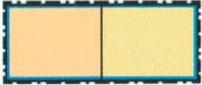
2.1.1.  Als Höchstgrenze Erdgeschoß und Dachgeschoß (als Vollgeschoß n. BayBO)
GRZ = max. 0,4; GFZ = max. 0,6; soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

2.1.2.  Als Höchstgrenze Erdgeschoß und 1 Vollgeschoss (oder Untergeschoß und Dachgeschoß)
GRZ = max. 0,4; GFZ = max. 0,8; soweit sich nicht aus den sonstigen
Festsetzungen geringere Werte ergeben.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1.  Offene Bauweise

3.2.  Nur Einzelhäuser geplant mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

3.3.  Baugrenze/Flächen mit Baurecht WA/MI

3.4.  Baulinie

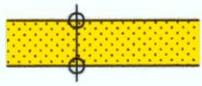
4. EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

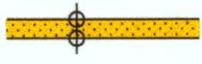
4.1. Entfällt

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

5.1. Entfällt

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1.  Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Maßangabe in Meter zwischen den Zäunen,
zum verkehrsberuhigtem Ausbau nach Beschluß der Gemeinde vorgesehen

6.2.  Öffentliche Fußwege

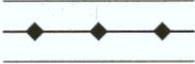
6.3.  Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stauräume usw.)

6.4.  Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

7.1.  Bestehende Trafostation

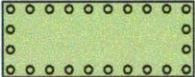
8. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

8.1.  20 KV-Freileitung mit Schutzzone

9. GRÜNFLÄCHEN

9.1.  Öffentliche Grünflächen/Verkehrsgrünflächen

9.2.  Kinderspielplatz

9.3.  Ortsrandeingrünung (Private Grünflächen)

10. WASSERFLÄCHEN

10.1. Entfällt

11. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

11.1. Entfällt

12. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DEN WALD

12.1. Entfällt

13. REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

13.1. Entfällt

14. SONSTIGE PLANZEICHEN

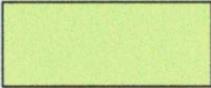
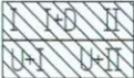
14.1.  Stauraum, zur Straße hin nicht eingezäunt

14.2.  Garagen (Einzel- und Doppelgaragen), Zufahrt in Pfeilrichtung

14.3.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

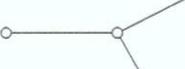
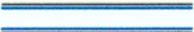
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 15.1.  Private Grundstücksflächen
- 15.2.  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume für einen "Hausbaum" je Grundstück bzw. geplanter Parzelle
- 15.3.  Standortvorschläge für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher im öffentlichen Bereich
- 15.4.  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung
- 15.5.  Parzellennummer
- 15.6.  Bestehende Gebäude mit eingetragener Geschößzahl. (keine Festsetzung und keine Planungsvorgabe). Mittelstrich = Firstrichtung
- 15.7.  Bodendenkmal nicht sichtbar (Außerhalb des Geltungsbereiches)

KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

18. KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN

- 18.1.  Grenzstein
- 18.2.  Katasterfestpunkt
- 18.3.  Trigonometrischer Bodenpunkt jeder Art
- 18.4.  Flurstücksgrenze
- 18.5.  Nutzungsartengrenze
- 18.6.  Wohngebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.7.  Nebengebäude (Mittelstrich = Firstrichtung)
- 18.8.  Böschungen
- 18.9.  Gewässer
- 18.10.  Gartenland
- 18.11.  Straßenlampe
- 18.12.  Flurstücksnummern
- 18.13.  Höhengichtlinien
0,5 m
1,0 m
5,0 m
10,0 m

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Die vorgeschlagene Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter 2.1.1. und 2.1.2.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. und 2.1.2.
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung der Grundstücke senkrechter Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit ungiftigen Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Eine Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste ist zulässig. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Naturstein, Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.
Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m
Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,05 m
Stützmauern: Unzulässig

Art und Ausführung: Seitliche u. rückwärtige Begrenzung der Grundstücke senkrechter Holz-lattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoff-ummantelten Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste.
Höhe des Zaunes: Über Gelände höchstens 1,10 m
Sockel: Unzulässig
Stützmauern: Unzulässig
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Notwendige Böschungen durch Straßeneinschnitte sind in den Grundstücken und nicht steiler als 1 : 2 anzulegen.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen an gemeinsamer Grenze sind einander anzupassen. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräume nicht länger als insgesamt 8,00 m sein. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform u. Dachneigung erhalten. Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.4. Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 1,5 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt (WE x 1,5).

0.5.5. Wo Nebengebäude als Garagen nach den Festsetzungen im Bebauungsplan an der Grund-stücksgrenze errichtet werden dürfen, sind diese auch an der Grundstücksgrenze zu errichten. Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits vorhandenen Nebengebäude anzugleichen. Mauern oder Zäune zwischen zusammengebauten Garagen sind im Bereich der Stauräume unzulässig.

0.6. G E B Ä U D E (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp I+D)

- Dachform: Satteldach 36° – 42°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder dunkelbraun
Dachgauben: Zulässig bis 2,00 m² Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche
Kniestock: Zulässig bis 0,80 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren
Ortgang: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,50 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon.
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon.
Sockelhöhe: Nicht über 0,20 m
Traufseitige Wandhöhe: Nicht über 4,75 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art.6 Abs. 3 BayBO Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung)
Seitenverhältnis: Breite : Länge mindestens 1:1,25
Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. (Haustyp II)

- Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe (U+I+D)
Dachform: Satteldach 32° – 38°
Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder dunkelbraun
Dachgauben: Zulässig bis 2,00 m² Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche
Kniestock: Zulässig bis 0,80 m, gemessen von OK Rohdecke bis UK Sparren
Ortgang: Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,50 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon.
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon.
Sockelhöhe: Nicht über 0,20 m
Traufseitige Wandhöhe: Nicht über 6,80 m ab natürlicher Geländeoberfläche (gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO Schnittkante Außenwand mit OK Dacheindeckung)
Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Haustiefe ist ein Untergeschoß zulässig. Die Traufseitige Wandhöhe darf dabei talseitig 6,80 m nicht überschreiten.
Seitenverhältnis: Breite : Länge mindestens 1:1,25
Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.7. A B S T A N D S F L Ä C H E N

- 0.7.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

T E X T L I C H E H I N W E I S E

0.8. B E P F L A N Z U N G

- 0.8.1. Die Bepflanzung der Gärten und Ortsrandeingrünung soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll auf je 250 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art gepflanzt werden, davon mindestens ein Baum je Grundstück als sogenannter Hausbaum möglichst an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

0.8.2. Artenwahlliste:

- | | | | |
|-------------|---------------------|----------------|---------------|
| Bäume: | | | |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | Bergulme | Ulmus glabra |
| Hainbuche | Caprinus betulus | Traubenkirsche | Prunus padus |
| Sommereiche | Quercus robur | Linde | Tilia cordata |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia | | |

Sträucher:	
Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i> u. <i>tatarica</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> und <i>lantana</i>
Pfaffenkäppchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i> , <i>sarugineum</i> u. <i>aureum</i>
Wildrosen	<i>Rosa canina</i> , <i>rugosa</i> , <i>multiflora</i> , <i>rubiginosa</i> , <i>spinosisima</i> , <i>nitida</i> , <i>moyesi</i> und <i>hugonis</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i> und <i>racemosa</i>
Strauchweiden	<i>Salix aruita</i> , <i>purpurea nana</i> , <i>caprea</i> , <i>smithiana repens</i> und <i>wehrhahnii</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos albus</i> , <i>orbicalatus</i> und <i>chenaultii</i>

0.9. W A S S E R W I R T S C H A F T

0.9.1. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.9.2. Zur schadlosen Abwasserbeseitigung aus dem Baugebiet hat der Anschluß dieses Gebietes an die zentrale Abwasseranlage zu erfolgen. Zur Drosselung der Niederschlagswasserabflüsse sind Rückhalteeinrichtungen vorzusehen. Zur Grundwasserneubildung und Entlastung des Entwässerungssystems ist eine Versickerung der unverschmutzten Niederschlagswässer anzustreben. Ein Nachweis über die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist hierzu erforderlich. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind auf den Bauparzellen ausreichend bemessene Zisternen zu erstellen um das Niederschlagswasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.

0.9.3. Durch die starke Geländeneigung ist mit erhöhtem Oberflächenwasserabfluß zu rechnen. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß der Abfluß des Niederschlagswassers aus dem oberhalb anschließenden Hanglagen nicht behindert oder nachteilig verändert wird und daß eine Beeinträchtigung der geplanten Bebauung durch Hangwasserzufluß vermieden wird.

0.10. D E N K M A L S C H U T Z

0.10.1. Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 7 und 8 DschG) hingewiesen. Bei Grundstücksabgrabungen (z.B. Bodenaushub für ein Gebäude) ist die vorherige Erlaubnis nach Art. 7 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) einzuholen. Der Erlaubnisantrag ist schriftlich bei der Gemeinde einzureichen, die diesen Antrag mit ihrer Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zur Entscheidung vorlegt.

0.11. E N E R G I E V E R S O R G U N G

0.11.1. Zum Schutz der Versorgungstrassen vor Verwurzelung durch Bepflanzung im Bereich öffentlicher Flächen sind entsprechende Pflanzpläne rechtzeitig mit dem Leitungsträger abzustimmen. (Siehe dazu auch das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen").

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bedingungen sind einzuhalten.

Die Gemeinde Pösing erläßt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997, Art. 23 GO und Art. 91 BayBO sowie der BauNVO in der Fassung vom 15.09.1990 mit Beschluß vom 28.11.2000 diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G
§ 1

Für das Gebiet "Pösing Ost" gilt der vom Architekten Max Zaunseder, Landshut, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 24.10.1997 i. d. F. vom 02.08.2000 mit Begründung vom 24.10.1997 i. d. F. vom 02.08.2000.

§ 2

Der Bebauungsplan "Pösing-Ost" vom 24.10.1997 i. d. F. vom 02.08.2000 mit Begründung vom 24.10.197 i. d. F. 02.08.2000 vom tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung am 29.11.2000 in Kraft.

Pösing, den



1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
Pösing, den ...22. JULI..1994.

1. Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Pösing hat in der Sitzung vom 05.07.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 22.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FACHSTELLENANHÖRUNG:
Pösing, den ...02. JUNI..1998.

1. Bürgermeister

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.1997 eine angemessene Frist vom 16.03.98 bis 15.04.98 gesetzt.

3. BÜRGERBETEILIGUNG:
Pösing, den ...02. JUNI..1998.

1. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.1997 hat in der Zeit vom 16.03.98 bis 15.04.98 stattgefunden.

4. AUSLEGUNG:
Pösing, den ...02. MRZ..2000.

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 02.02.1999 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.00 bis 12.04.00 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 02.03.00 ortsüblich bekannt gemacht.

4 a. ERNEUTE AUSLEGUNG:
Pösing, den ...22. SEP..2000.

1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.00 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.00 bis 30.10.00 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 22.09.00 ortsüblich bekannt gemacht.

5. SATZUNG:
Pösing, den ...24. NOV..2000.

1. Bürgermeister

Die Gemeinde Pösing hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.08.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. GENEHMIGUNG:
Pösing, den

Der Bebauungsplan bedarf nach § 10 Abs. 3 i. V. mit § 8 Abs. 2 BauGB keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

7. INKRAFTTRETEN:
Pösing, den ...29. NOV..2000.

1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.11.00 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff sowie der §§ 214, 215 u. 215a ist hingewiesen worden.