TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN:
-BauGB i.d. Fassung vom 27. August 1997
-BayBO i.d. Fassung vom 04. August 1997
-BauNVO i.d. Fassung vom 01. September 1990

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BauGB §9

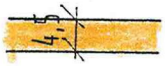
1.1	Art und Maß der Baulichen Nutzung		BauGB §9 Abs.1.1 §4 BauNVO
1.1.1	**WA**	Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen gem. BauNVO §4 sind nicht zugelassen. Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.	
1.1.2	**E+U**	Zulässig Erdgeschoß und Untergeschoß Die zulässige Bauart ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§20 BauNVO
1.1.3	**II**	max. zulässige Anzahl von Vollgeschoßen Die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschoßen ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§20 BauNVO
1.1.4	**GRZ 0,4**	Grundflächenzahl als Höchstmaß Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§19 BauNVO
1.1.5	**GFZ 1,0**	Geschoßflächenzahl als Höchstmaß Die höchstzulässige Grundflächenzahl ist in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§19 BauNVO
1.1.6		Gebäudehöhen für Wohngebäude Die maximal zulässigen Höhen werden in der Nutzungsschablone festgesetzt.	§16 Abs.2 Nr.4
	TH 6,20	Maximal zulässige Wandhöhe talseitig; gemessen wird ab natürlicher Geländehöhe bis Außenkante Dachhaut. Zulässig sind max. 6,20 Meter	
	KN 0,50	Maximal zulässige Höhe des Kniestocks; gemessen wird ab OK Rohdecke bis Außenkante Dachhaut. Zulässig sind max. 0,50 Meter	

1.2	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		BauGB§Abs.1 Nr.2 und §22 und §23 BauNVO
1.2.1	**O**	Offene Bauweise Im Geltungsbereich ist nur offene Bauweise zulässig. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Reihen- und Kettenhäuser sind nicht zulässig.	§22 Abs.2 BauNVO
1.2.2	— — · — — ·	Baugrenze	§23 Abs.3 BauNVO

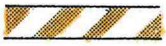
1.2.3 Festgesetzte Firstrichtung

1.2.4 **SD 30°- 35°** Zulässig sind nur Satteldächer mit angegebener Dachneigung.
Zulässig sind 30°-35°

1.3 Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

1.3.1  Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite

1.3.2 Öffentlicher Fußweg

1.3.3  Verkehrsberuhigter Bereich

1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 und 25 und Abs.6 BauGB

1.4.1 Bindung zum Anpflanzen von Bäumen.
Auf Punkt 3 (Grünordnung) wird verwiesen. §9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6BauGB

1.4.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
Auf Punkt 3 (Grünordnung) wird verwiesen. §9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB

1.5 Sonstige Festsetzungen

1.5.1

Umgrenzung von Flächen für Garagen. §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
Vor jeder Garage, ausgenommen die Parzellen 1 und 4 ist eine Stellplatzlänge von mind. 5 Metern auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Auf jeder Parzelle sind min. 2 offene Stellplätze zu errichten.

Garagen dürfen, sofern sie die Vorschriften für Grenzgaragen gem. Art.7 Abs.4 BayBO einhalten, auch mit einem Abstand von 1 bis 3 Metern an die Grenze herangerückt werden.

1.5.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB

1.5.3 Oberflächenwasser §9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Für das Regenwasser der Grundstücke ist auf jeder Parzelle ein Wasserspeicher oder eine Sickergrube mit entsprechendem Stauraum nachzuweisen.Das Fassungsvermögen richtet sich nach der befestigten Dach- und Grundstücksfläche und hat je 100qm Dachfläche mind. 1cbm zu betragen. Vor Errichtung von Versickerungsanlagen ist auf jeden Fall eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rottal-Inn zu beantragen.

1.6 Hinweise

1.6.1 Vorhandene Wohngebäude

1.6.2 Vorhandene Nebengebäude

1.6.3 Höhenlinien (1m Abstand)

1.6.4 Vorhandene Grundstücksgrenzen

1.6.5 Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung

1.6.6 [5] Numerierung der Einzelgrundstücke

1.6.7 225/1 Flurnummer von bestehenden Grundstücken

1.6.8 Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50m von den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der OBAG Neuötting vorzusehen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin aufgeführten VDI-Bestimmungen, hingewiesen.

1.6.9 Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die zeitweise auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen gedultet werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Maishäckseln an Wochenenden. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche,aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauervorbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

2.1 Garagen und Nebengebäuden — Art.98 Abs.1.1 BayBO

Garagen und Nebengebäude sind der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen. Garagentore und Außentüren sind in Holzoberfläche auszuführen.
Bei Garagen, welche an der Grundstücksgrenze zusammengebaut sind, hat der Bauherr, welcher sein Bauwerk später errichtet, die Dachneigung und die Höhe der zuerst gebauten Garage zu übernehmen.

2.2 Gebäude — Art.98 Abs. 1.1 BayBO

Zulässig sind Putzfasaden, Holzfasaden oder Putz-Holz-Kombinationen.
Wandöffnungen sind nur in stehenden Formaten zulässig. Fensteröffnungen über 1,26m Höhe oder Breite sind durch Sprossenteilungen zu untergliedern.

Dachdeckung	- Es sind nur ziegelrote Dachsteine zugelassen.
Dachgauben	- Zulässig nur als Satteldach- oder Spitzgaube Die Gaubenbreite darf 1,50m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß min. 2,00m betragen.
Dachflächenfenster	- Zulässig bis max. 1qm Fläche pro Fenster
Traufüberstand	- bis 1,10m
Ortgang	- bis 1,50m
Sockelhöhe	- Zulässig sind max. 30cm, gemessen ab geplanter Geländeoberkante.

2.3 Einfriedungen und Grundstücksgestaltung — Art.98 Abs.1.4 BayBO

Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 20cm über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen. Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 80cm beschränkt. Einfriedungen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind als naturbelassene Holzzäune auszuführen. Einfriedungen der rückwertigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig.

2.4 Vorplätze — Art.98 Abs.1.3 BayBO

Die Zufahrt zu Garagen darf nicht breiter als die Garage selbst sein. Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

3. GRÜNORDNUNG NACH §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zugelassen.
Für die öffentliche Grünfläche im Süden besteht Pflanzpflicht im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes.

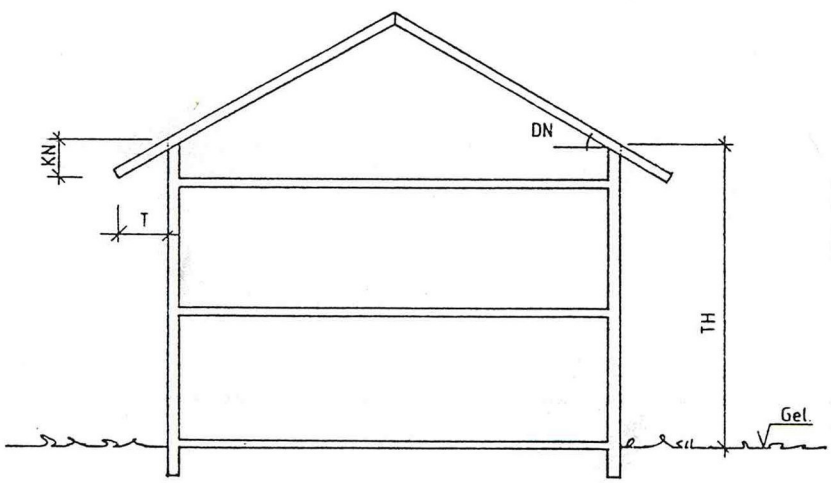
Empfohlene Baumarten: Esche, Spitzahorn, Linde, Ulme, Roßkastanie, Traubenkirsche, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel, Wildbirne und heimische Obstbäume aller Art

Empfohlene Sträucher: Schlehe, Weißdorn, Eberesche, Mehlbeere, Haselnuß, Schneeball, Liguster, Buchenhecke, sowie alle Gartennutzsträucher.

Außerdem ist pro 200qm Grundfläche ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm zu pflanzen.

3.1 öffentliches Grün — §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Darstellung der Meßgrößen



KN	= Kniestock
T	= Dachüberstand traufseitig
DN	= Dachneigung
TH	= Wandhöhe traufseitig
Gel.	= natürliches Gelände

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellung - Anhörung - Auslegung - Satzung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02. September 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15. September 1999 ortsüblich bekannt gegeben.

Das Anhörungsverfahren gem. §4 BauGB wurde vom 22.11.1999 bis 05.01.2000 durchgeführt.

Der Bebauungsplanentwurf vom 03.02.2000 mit Begründung wurde gem. §3 Abs.2 BauGB vom 14.02.2000 bis 15.03.2000 öffentlich ausgelegt.
Die Zeit und der Ort der Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Postmünster hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 06.04.2000 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.02.2000 gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Postmünster, den 10.04.2000 .....

Siegel

.....
Wochinger, 1. Bürgermeisterin

2. Genehmigung

Der Bebauungsplan wurde am ..... vom Landratsamt ~~Rottal-Inn~~ genehmigt.

Postmünster, den ....

Siegel

.....
Wochinger, 1. Bürgermeisterin

3. Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am 10.04.2000 gem. §11 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Postmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über dessen Inhalt Auskunft erteilt.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen gem. BauGB ist hingewiesen worden.

Postmünster, den 22.05.2000 .....

Siegel

Wochinger
.....
Wochinger, 1. Bürgermeisterin