RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997, berichtigt durch Bekanntmachung am 16.1.1998.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung = BauNVO) i. d. F. vom 23.1.1990.

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) i. d. F. vom 18.12.1990.

4. Bayerische Bauordnung
   Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes liegt die Bayerische Bauordnung (BayBO) in d. F. v. 4.8.1997 zu Grunde, zuletzt geändert durch Gesetz v. 24.7.1998.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1.	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1. WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2.	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO
2.1.	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GRZ 0,35	Grundflächenzahl max. 0,35	
2.2.	Zahl der Vollgeschosse	§ 20 BauNVO
II	zulässig 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze	
2.3.	Höhe baulicher Anlagen	§ 18 BauNVO
WH 6,00	maximale traufseitige Wandhöhe talseits ab OK natürliches Gelände 6,00 m	
3.	BAUWEISE, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22, 23 BauNVO
3.1. o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2. ———	Baugrenze Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.	§ 23 Abs. 3 BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1. Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.2. Erschließungsstraße öffentlich, Zone 30 mit anschließender Aufpflasterung — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.3. private Grundstückszufahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.4. Vorbehaltsfläche für geplante Erschließungsstraße

5. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

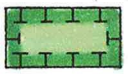
5.1. – – – – 20 kV- Leitung als Erdkabel (geplant)

6. GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6.1. öffentliche Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

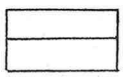
6.2. private Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

7.1.  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Ortsrandeingrünung

7.2. Neuanpflanzung von Laub- oder Obstbäumen/Hecken zur Durchgrünung des Baugebietes

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

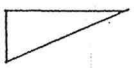
8.1.  Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung

8.2. SD Satteldach, 25 - 30° Dachneigung

8.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

8.4. GA Garagen

8.5. ST Stellplätze

8.6.  Sichtfeld (innerhalb der Sichtfelder darf die Sicht über 0,8 m über der Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes durch nichts behindert werden)

8.7. — — — vorgeschlagene Grundstücksgrenze

8.8. 12 Parzellennummer

8.9. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung
Auf den Parzellen 1, 2, 4 und 5 sind Doppel- oder Einzelhäuser, auf den übrigen Parzellen nur Einzelhäuser zulässig.

2. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nach der beabsichtigten baulichen Nutzung auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
Ausnahmsweise sind Garagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Garagen und grenznahe Garagen sind zulässig, sofern sie dem Art. 7 Abs. 4 BayBO entsprechen.

3. Grünflächen

3.1. Für private Flächen/Einzelgrundstücke
Mindestbepflanzung:
Auf den nicht überbaubaren Flächen bebauter Grundstücke sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude an geeigneter Stelle je 150 qm Grundstücksfläche mind. 1 heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
Zur Gestaltung der Straßenräume sind heimische Laubbäume bzw. Obstbäume zu pflanzen.

3.2. Spezielle Pflanzgebote für den Ortsrand
Am Rande des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen zur Ortsrandgestaltung/Einbindung in die Landschaft mit abwechslungsreicher Bepflanzung in Form von Heckenabschnitten , Einzelgehölzen, Obstbäumen und Wiesenstreifen anzulegen.

3.3. Gehölzarten und Mindestpflanzgrößen
Die Begrünung im Geltungsbereich ist mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bzw. Ziersträuchern durchzuführen. Insbesondere sind dafür zu verwenden:

Einzelbäume/Großbäume (i.d.Regel heimische Laubbäume):
Spitzahorn, Bergahorn, Esche, Vogelkirsche, Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Kastanie.

Kleinkronige Bäume:
Obstbäume, mindestens Halbstämme, besser Hochstämme in ortsüblichen Sorten und heimische Laubbäume 2. Ordnung wie Feldahorn, Hainbuche, Sandbirke, Traubenkirsche, Mehlbeere, Vogelbeere.

Heimische Sträucher:
Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Eingriffel, Zweigriffel, Kornelkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose und andere Wildrosen, wolliger Schneeball, Wasserschneeball.
Ziersträucher (insbesondere für Vorgärten):
Felsenbirne, Seidelbast, Maiblumenstrauch, Goldglöckchen, Pfeifenstrauch, Flieder, Zierjohannisbeere, Strauchrosen, Schneeball, Spierstrauch, Buchs, Weigelie.

Geschnittene Hecken:
Es sollen nur heimische Arten verwendet werden wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

Mindestpflanzgrößen/Pflanzabstände:

Sträucher	60-100 cm
Heister (bei gemischten Gehölzpflanzungen)	100-150 cm
Bäume:	Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm bzw. 300-500 cm Höhe
Pflanzabstände für gemischte Gehölzpflanzungen/Hecken	max. 1,50 m in der Reihe und 1,00 m zwischen den Reihen

4. Überbaubare Flächen
Wintergärten und untergeordnete Bauteile sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, soweit sie nicht breiter als 4,50 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 2,50 m überschreiten. Dabei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten.

5. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen
Aus städtebaulichen Gründen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Telekommunikationsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB u. Art. 91 BayBO

I. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Art. 91 Nr. 1.1. u. 1.2. BayBO

1. HAUPTGEBÄUDE

Dachform:	Satteldach 25-30°
Dacheindeckung:	Material Dachsteine
Sockelhöhe:	Max. 40 cm von mittlerer dazugehöriger Geländehöhe bis zur Höhe Rohfußboden Erdgeschoß gerechnet.
Sockelgestaltung:	Der Sockel soll in der Fassadenfläche bündig mitgeputzt werden und soll farblich nicht dunkel abgesetzt werden.
Fassadengestaltung:	Dorftypische Putz- oder Holzfassaden in hellem Farbton; Putzfassaden mit ruhigen Strukturen; Holzfassaden mit senkrechter Schalung;

	Fenster als quadratisches oder stehendes Format.
Dachüberstand:	Ortgangseitig: max. 0,60 m Traufseitig: max. 1,10 m
Dachgauben:	Sind nur bei E + D zulässig als Satteldach- oder Spitzgaube ab 27° Dachneigung. Die Gaubenbreite darf 1,50 m nicht überschreiten. Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.
Dachflächenfenster:	Sind bis max. 1,00 qm Fläche zulässig.
Dacheinschnitte:	Sind nicht zulässig.
Wandhöhe an der Traufe:	Max. 6,00 m über natürlicher Geländeoberfläche (talseitig). Oberer Bezugspunkt zur Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Kniestock über dem 1. OG ist bei II unzulässig.

2. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

Diese sind in Dachform. Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Zusammengebaute Garagen sind in Höhe, Dachform, Dachdeckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

II. GESTALTUNG DER AUßENANLAGEN

1. Private Verkehrsflächen
Private Zufahrten, Fußwege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen oder mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen.

2. Einfriedungen
Holzzäune, senkrechte Struktur, in einer Höhe von 80 bis 100 cm ohne Sockel, nur Einzelfundamente.
Bei Hinterpflanzung durch Gehölze sind auch Maschendrahtzäune bis 110 cm zulässig (jedoch nicht Straßenseite).
Mauern sind nicht zulässig.

3. Ableitung von Niederschlagswasser von unbefestigten Flächen
Die Eigentümer der Bauparzellen haben geeignete Maßnahmen zu ergreifen um einen schadlosen Abfluß des Niederschlagswassers von unbefestigten Flächen zu gewährleisten.

III EMPFEHLUNG

Die Anwendung energiesparender Technik für größere Einzelbauvorhaben, z.B. Entlüftungstechnik mit Wärmetauschern, Sonnenkollektoren für die Warmwasserbereitung u. ä., wird empfohlen. Sie müssen in Form und Dacheinpassung, Werkstoff und Farbe im Einklang mit der baulichen Gestaltung stehen.

Im Hinblick auf die allgemeine Grundwasserknappheit wird die Nutzung einer dezentralen Regenwasserspeicherung empfohlen (z.B. Aufstellen von Regentonnen, Gartenbewässerung, Zisterne).

BESTÄTIGUNGSVERMERKE

Der Gemeinderat hat am 06.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.04.2000 ortsüblich bekannt gegeben.

Das Anhörungsverfahren gemäß § 4 BauGB wurde vom 30.06.2000 bis 31.07.2000 durchgeführt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 07.09.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.09.2000 bis 18.10.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde Postmünster hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.11.2000 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB als Satzung beschlossen.

Postmünster, 07.11.2000

Gemeinde Postmünster

TS. Wochinger
1. Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dem Tage der Bekanntmachung, das ist am 08.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Postmünster, 11.01.2001

Gemeinde Postmünster

TS. Wochinger
1. Bürgermeisterin

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Postmünster während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und die Verletzung von Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der ~~Stadt Pfarrkirchen~~ Gemeinde Postmünster geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Postmünster, 11.01.2001

Gemeinde Postmünster

TS. Wochinger
1. Bürgermeisterin