BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN „CHRISTANGER II"
GEMEINDE: POSTMÜNSTER

M 1 : 1 000

FESTSETZUNGEN, § 9 BauGB & Art. 91 BayBO

I. ... Planzeichen:

Geltungsbereich, § 9 (7) BauGB

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Grundstücksgrenze mit Baugruppentrennung

Bebauung:

Baulinie, § 23 (2) BauNVO, Anbau zwingend

Baugrenze, § 23 (3) BauNVO, mit Parzellennummer

Firstrichtung

Pultdach in Pfeilrichtung ansteigend

Bestehende Gebäude

Geplante Gebäude aufgrund anderer Planungen

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet, § 6 BauNVO

(GE) — Eingeschränktes Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

A — Baugruppenbezeichnung, hier „A"

Standort für Trafohaus

AC — Abfallcontainer

(B)	WA
0,4	(0,6)

Nutzungskreuz

Baugruppe hier „B"	Gebietskat. hier „WA"
GRZ hier „0,4"	GFZ hier „(0,6)"

Verkehr:

Ga / St — Garage / Stellplatz

Verkehrsfläche öffentlich

Verkehrsfläche privat

F/R — Fuß-/ Radweg

Grün- und Freiflächen:

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Gemeinschaftsgrünfläche (privat)

Kinderspielplatz nach DIN 18034 mit Angabe der Bruttofläche in m² für Kinder bis 6 Jahre bzw. 12 Jahre, öffentlich zugänglich

Vegetation:

Vorhandener Baum, zu erhalten

Großkroniger Baum

Obstbaum

Strauchpflanzung

Fassadenbegrünung

II. . . . Text

1. . . . für alle Baugruppen:

- Geländeveränderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind unzulässig!
- Im Folgenden werden für die nach ihrer Nutzungsart gegliederten Baukörper Gestaltungsfestsetzungen getroffen:
- **Hauptbaukörper:** <u>Dach</u>
  Deckungsmaterial: Ziegel, naturrot oder vergleichbares,
  Dachüberstand: an der Traufseite max. 50 cm, am Giebel ebenfalls max. 50 cm
  Öffnungen in der Dachfläche: zulässig nur als Dachflächenfenster
  Dacheinschnitte: (Gauben, Zwerchhäuser) sind unzulässig
  weitere Festsetzungen siehe einzelne Baugruppen . . .

- **Nebenbaukörper bzw. - anlagen:** siehe 2. Änderung

Garagen und Nebenbaukörper sind auch außerhalb der festgesetzten Baulinien zulässig. Es sind die Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

Nutzung
Aufenthaltsräume nur im Sinne des § 13 BauNVO (Arbeitsräume) und Werkräume, Wintergärten, Garagen, Stellplätze offen u. überdacht, Abstellräume . . .

Maße:
Sind an die straßenseitige Baulinie anzubauen.

Bautiefe	≦ 5,50 m (bei Gewerbe 12,0)
Wandhöhe	= 2,50 m traufseitig
Dachneigung	= 17°

Dachüberstand incl. Rinne: 50 cm
Dach: einfache Pultdächer

- **Balkone, Vordächer und andere Anbauten**

sollen nicht als Auskragungen des Hauptbaukörpers erstellt werden, sondern als eigenständige Bauteile (Bauphysik, späterer Anbau), Bautiefe max. 1,50, Breite ≦ 1/3 der Fassadenbreite

- **Außenwände**

nur ein Fassadenmaterial!

- **Einfriedungen:**

sind zulässig; für die Baugruppen:
- B, C nur in den rückwärtigen Gartenbereichen
- D nicht vor den möglichen St/Ga - Bereichen
- C, D keine Mauern an den Ortsrändern und zum Kapellengrünzug

Ausführung:
- freiwachsende oder geschnittene Hecke, H: max. 1,80 m, bei Baugruppe D nicht zur Erschließungsstraße
- als Mauer (Material und Oberfläche wie Hauptgebäude) oder Maschendrahtzaun max. 1,20 m hoch, sockelfrei, Maschendrahtzaun nur zulässig in Verbindung mit Hecken.

- **Verkehrsflächen:**

öffentliche Straßen und private Zufahrten:
Bitumenarmer Asphaltfeinbeton oder Kiesmastixbelag, zulässig mit optischer Gliederung durch Pflasterstreifen, -rinnen und Aufpflasterungen (rechteckiges Pflaster, grau) oder Kiesbelag.

Fuß- und Radwege, private Straßen:
wassergebundene Decke, Kies.

Nicht überdachte Stellplätze:
Wassergebundene Decke, Kies, Pflaster mit Rasenfuge (mind 1,5 cm).

Vorläufiger Wendebereich Baugruppe B:
Schotterrasen.

- **Grünflächen:**

Die private Gemeinschafts-Grünfläche im nördlichen Teil ist als offener Anger zu gestalten. Geschlossene Strauchpflanzungen sind nicht zulässig.

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Bebauungsgebiets ist als benutzbare Rasenfläche (Bolzplatz) zu gestalten, Teilbereiche sind als Obstwiese zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Die öffentlichen Grünflächen im mittleren Bereich sind als offener Grünzug zu gestalten. Geschlossene Pflanzungen in Nord-Süd-Richtung sind nicht zulässig.

Die Grünfläche am Altersheim ist als gemeinsame Mitte (Anger / Platz) zu gestalten.

Eine Einfriedung dieser Bereiche ist nicht zulässig.

- **Vegetation:**

Verkehrsbegleitendes Grün:
Baumschutz:
Im Wurzelbereich der Straßenbäume (Durchmesser mind 2,0 m) ist die Oberfläche aus wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen (Baumroste, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) oder zu bepflanzen und die Baumscheibe durch Baumschutzgitter, -bügel oder Poller vor parkenden Autos zu schützen. Muß die Baumscheibe aus Platzgründen befahren werden, sind Unterflurbaumroste zu verwenden. Drainrohre zur Bewässerung und Belüftung sind mit einzubauen.

Die straßenbegleitenden Grünbereiche sind als Wiesenfläche zu gestalten.
Im Bereich der Ausfahrten auf die Christ-Anger-Straße:
Bäume in Sichtdreiecken mit einem Kronenansatz nicht unter 3,0 m.

Bepflanzung:
nur standortgerechte, heimische Arten

- Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde

Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm

- Obst: nur heimische Hochstamm-Sorten
Pflanzung im Raster, max. 8 m

- Strauchpflanzungen:
als Charakterarten (mind. 50 %)

Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Syringa vulgaris	Flieder

ergänzt durch heimische standortgerechte Sträucher, auf privaten Grünflächen zusätzlich erlaubt: Blütensträucher

10 % der Grünfläche muß mit Sträuchern bepflanzt sein
2 x verpflanzte Sträucher, 60 - 80 cm hoch, 1 St / 1,5 m²
3 x verpflanzte Solitärs, 100 - 150 cm hoch, 1 St / 10 m²

- Fassadenbegrünung:
  Pflanzdichte: ca. alle 3 m eine Pflanze

- Hecken als Einfriedung:
  geschnitten oder ungeschnitten, Höhe max. 1,80 m

  Arten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus in Arten	Dorn in Arten
Ligustrum in Sorten	Liguster

- **weitere Planungen:** Den jeweiligen Bauanträgen sind ein Entwässerungsplan und ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen (gem. den Anforderungen des LRA), in dem nachgewiesen ist, wie den Festsetzungen des Bebauungs-/ Grünordnungsplanes Rechnung getragen ist.

2. ... für einzelne Baugruppen:

Vorbemerkung: bei der Grundflächenermittlung sind außer den Hauptbaukörpern auch die Nebenbauten, Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten zu berücksichtigen (§ 19 (4) BauNVO)!

Wandhöhe: Wandhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Außenwandaußenkante und Oberkante der Dachhaut (BayBO), traufseitig!

Baugruppe A 1 (im Gewerbegebiet § 8 BauNVO):

Hallen in geschlossener Bauweise

GRZ = 0,4
GFZ = 0,6

Symmetrisches Satteldach
Bautiefe = 12,0 oder 18,0 m
Wandhöhe = 6 m
Dachneigung = 17 °

Bis zur Sanierung des Kanals: keine abwasserintensiven Betriebe zulässig.

Baugruppe A 2 (im Mischgebiet § 6 BauNVO):

Z. T. Baubestand, offene Bauweise

GRZ = 0,3
GFZ = 0,6

Wohnhaus: (Bestand)
Symmetrisches Satteldach
Zwei Geschosse zwingend!
Dachneigung = 43 °

Hallen:
Symmetrisches Satteldach
Bautiefe = 12,0 oder 18,0 m
Wandhöhe = 6 m
Dachneigung = 17 °

Eine Erweiterung des Betriebes ist im Rahmen der Baugrenzen möglich.

Im Süden:

Eine Hausgruppe, bestehend aus 3 Reihenhäuser, offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

GRZ = 0,3
GFZ = 0,6

Symmetrisches Satteldach
Bautiefe ≦ 10,00 m
Wandhöhe = 5,5 m
Dachneigung = 17°

Garagen sind in die Hauptbaukörper zu integrieren.

Baugruppe B:

Reihenhäuser mit einer Hausgruppenlänge bis zu 38 m

GRZ = 0,4
GFZ = 0,6

Pultdach
Bautiefe = 9,0 m
Wandhöhe = 5,5 m
= Straßenseite
(niedrigere Seite)
Dachneigung = 17°

Nebenbaukörper: Wandhöhe Straßenseite = 2,5 m

Gemäß Planzeichnung sind entweder Carports entlang der Erschließungsflächen anzuordnen oder Garagen in die Hauptbaukörper zu integrieren.

Baugruppe C:

Reihenhäuser mit einer Hausgruppenlänge bis zu 60,0 m

GRZ = 0,4
GFZ = 0,6

Symmetrisches Satteldach
Bautiefe ≦ 10,0 m
Wandhöhe = 5,5 m
Dachneigung = 17°

Nebenbaukörper: Wandhöhe Gartenseite = 2,5 m
1 Bauparzelle hat 1 Garage + 1 Stellplatz

Baugruppe D:

Einzelhäuser in offener Bauweise, bis zu 2 WE je Haus

GRZ = 0,3
GFZ = 0,5

Symmetrisches Satteldach
max. Bautiefe ≦ 10,0 m
max. Wandhöhe = 3,0 m
Dachneigung = 43°

Die Traufseite muß mind. das 1,5fache der Giebelseite messen.
Die Stellplätze sind in Form einer offenen, eingegrünten Pergola zulässig.
~~Garagen sind in die Hauptbaukörper zu intergrieren.~~ siehe D. Änderung

Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 16.03.94 bis 19.04.94 in Postmünster öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 08.03.94 ortsüblich durch Aushang an der Ortstafel Bekanntmachung PNP bekanntgemacht.

Postmünster, den 24.06.1994

B. Wochinger
1. Bürgermeisterin

Die Gemeinde Postmünster hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.05.94 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 4 BayBO als Satzung beschlossen.

Postmünster, den 24.06.1994

B. Wochinger
1. Bürgermeisterin

Dem Landratsamt Rottal-Inn wurde der Bebauungsplan angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht festgestellt.

Pfarrkirchen, 29.07.94

I.A. Kubitschek
Regierungsrat

Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 18.08.1994 in der Gemeindeverwaltung gemäß § 12 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Genehmigung und die Auslegung sind am 18.08.1994 ortsüblich durch Aushang an die Ortstafeln bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

Postmünster, den 18.10.1994

B. Wochinger
1. Bürgermeisterin