TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BauGB+BayBO

0.1 Bauweise

Offen (siehe Festsetzung im Plan)

0.2 Firstrichtungen

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft bei

0.2.1 Satteldächern: parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1/2.2

0.2.2 Pultdächern: parallel zur Gebäudeaußenkante. Die Neigung verläuft in Pfeilrichtung zur Traufe der Zeichen unter 2.1

0.3 Gebäude

0.3.1 Vorbemerkung

Die Gebäude sind in Anlehnung an die regional typische Bauweise auszuführen.

0.3.2 Baukörper

Die Baukörperproportionen sind so zu wählen, daß die Hauslänge mindestens das 1,5fache der Gebäudebreite beträgt.
Die Baukörper sind geradkantig, ohne Vor- oder Rücksprünge auszuführen.

0.3.3 Fassaden Materialien

Zulässig sind nur "Lochfassaden", d.h. der Flächenanteil der Fensteröffnungen muß geringer sein als der der Wandflächen; für die Oberflächen der Außenwände sind nur Holz und Putz zulässig.
Bei Holz sind nur heimische Holzarten auszuführen. Bei Ausführung des Putzes sind modische Arten wie Nester-, Würmer-, Nockerl-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- oder Fächerputz unzulässig.

0.3.4 Farbgebung

Putzflächen sind weiß zu streichen. Alle Holzkonstruktionen sind nur in erdfarbenen Tönen zulässig.

0.3.5 Wandöffnungen

Fenster und Fenstertüren müssen stehendes Format haben. Das Verhältnis von Fensterbreite zu Fensterhöhe soll 1 : 1,25 betragen. Fenster bis 0,75 m Höhe können aus einem Flügel und sprossenlos ausgeführt werden.

0.3.6	Balkone	sind in Material und Proportionen dem Gebäude anzupassen. Dabei sind nur zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen zulässig. Geschnitzte oder bemalte Teile sind unzulässig.
0.3.7	Dachform	Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.
	Dachneigung	30 - 45°
	Dachdeckung	alle harten Dacheindeckungen in Ziegelform. Farbe naturrot.
	Dachgauben	nur zur Akzentuierung (z.B. über Hauseingängen) und max. 1 Stück pro Gebäude zulässig. Ausführung als stehende Giebelgauben. Die Außenmaße dürfen 1,25 m in der Länge und 1,25 m in der Höhe (gemessen von OK Sparren bis OK Traufe) nicht überschreiten.
	Dachflächenfenster	nur in untergeordneter Zahl (max. 2 Stück je Dachfläche) zulässig. Die Größe darf 1 m^2 nicht überschreiten.
	Dacheinschnitte	unzulässig
	Verblechungen am Dach	sind nur in dunklen Farbtönen (beschichtetes oder gestrichenes Zinkblech oder Kupfer) zulässig. Naturbelassene Metalle (z.B. Aluminium) sind unzulässig. Dachrinnen und Regenrohre sind nur in runden Querschnitten, die Übergänge mit Doppelbögen auszuführen.
0.3.8	Kniestock	Die Ausbildung eines Kniestockes über 20 cm Höhe (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette) ist grundsätzlich unzulässig. Die Ausbildung eines konstruktiv höheren Kniestockes ist nur dann zulässig, wenn ein mögliches 2. Vollgeschoß als Mansarddach ausgebildet wird.
0.3.9	Traufenüberstand	Der Traufenüberstand ist möglichst gering zu halten und darf 30 cm nicht überschreiten.
0.3.10	Ortgangüberstand	Der Ortgangüberstand ist möglichst gering zu halten und darf 30 cm nicht überschreiten.
0.3.11	Traufseitige Wandhöhe	Die traufseitige Wandhöhe darf bei I maximal 3,00 m, bei II maximal 5,50 m (gemessen ab OK Urgelände) nicht überschreiten.
0.3.12	Kamine	müssen in Firstnähe aus dem Dach münden. An Außenwänden situierte Kamine sind unzulässig. Kaminabdeckungen aus Blech oder Asbestzement sind unzulässig.

0.4 Einfriedungen und Stützmauern

0.4.1 Einfriedungen sollen nur sehr sparsam vorgesehen werden. Zulässig sind sie nur an Straßen, öffentlichen Flächen und zur Abgrenzung von Nutzgärten.

Ausführung: Zulässig sind nur Holzzäune bis zu einer Höhe von 120 cm. Unzulässig sind der Jägerzaun und der Viehweidezaun (Bretter mit mehr als 20 cm Breite).
Empfohlene Ausführungen: Stangenzaun und Hanichl-Zaun. Sockel sind unzulässig.

0.4.2 Stützmauern: Stützmauern sind unzulässig.

0.5 Grünordnung

Die situationsprägenden Freiflächen sind zu erhalten.
Die Beseitung des vorhandenen Baumbestandes ist nur aus Altersgründen zulässig. In diesem Fall ist für jeden geschlagenen Baum ein gleichartiger Jungbaum zu pflanzen.

Pflanzflächen sind mit heimischen Sträuchern und Bäumen abzupflanzen. Hierzu zählen insbesondere:

Bäume: Eiche, Sommer- und Winterlinde, Spitz-, Berg- und Feldahorn, Vogelkirsche, Wildbirne, Buche, Esche, Birke, Kastanie, Pappel, Lärche, Kiefer und alle Obstbäume.

Sträucher: Hartriegel, Weißbuche, Hasel, Flieder, Schneeball, Salweide, Rosen.

Nichtheimisch sind insbesondere:

Blaufichte, Trauerbuche, Scheinzypresse, Thujen, Silbereschenahorn, Berberitzen, Essigbaum.

0.6 Bauliche Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.1-9 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wird durch Baulinien, Baugrenzen und Geschoßzahl festgelegt. Soweit nicht aus sonstigen Festsetzungen sich höhere Werte ergeben, gelten folgende Werte:

2.1

zulässig ein Vollgeschoß
GRZ = 0,4 GFZ = 0,5

2.2

zulässig zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze
GRZ = 0,4 GFZ = 0,8

2.3 Dachgeschoßausbau — ist grundsätzlich zulässig, jedoch nur im Rahmen der planlichen und textlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Art. 48 BayBO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 **O** — Offene Bauweise

3.2 — Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Spielflächen, Flächen für Garagen und Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

4.1 **GSt** — Gemeinschaftsstellplätze

4.2 — Kinderspielplatz

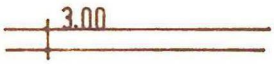
4.3 Bauliche Nebenanlagen — Bauliche Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig

5. Flächen für den Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

5.1

öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 

Straßenflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraßen)

5.3
Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.12, 13, 14 und Abs.6 BauGB)

6.1
Trafostation

6.2
Hochspannungs-Erdkabel

6.3
Hochspannungs-Freikabel mit Angabe Sicherheitsabstand)

6.4
Grundstücksentwässerungsleitung

7. Grünflächen und Grünordnerische Belange

(§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauBG)

7.1
private Grünflächen

7.2
Baumpflanzungen

8. Sonstige Festsetzungen

8.1
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BBauG)

9. Sonstige Hinweise

9.1
bestehende Hauptgebäude

9.2
bestehende Nebengebäude

9.3
vorhandene Grundstücksgrenzen

BEBAUUNGSPLAN WOHNANLAGE „CHRISTANGER"

GEMEINDE: POSTMÜNSTER
LANDKREIS: ROTTAL-INN
REG. BEZ.: NIEDERBAYERN

1. AUFSTELLUNG-ANHÖRUNG-AUSLEGUNG-SATZUNG

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.08.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.08.1989 ortsüblich bekanntgemacht.

Das Anhörungsverfahren gem. § 4 BauGB wurde am 21.08.1989 durchgeführt.

Der Bebauungsplan-Entwurf vom 08.11.1989 mit Begründung wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB vom 23.11.1989 bis 27.12.1989 öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluß des Gemeinderates den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.01.1990 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Postmünster, den 06.02.1990

1.Bürgermeister

2. GENEHMIGUNG

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

Pfarrkirchen, den 15. Mai 1990

Hafner
Regierungsrat

3. AUSLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 28.05.1990 gem. § 11 Abs.3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Postmünster zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 BauGB wurde hingewiesen worden.

Postmünster, den 27.06.1990

B. Wochinger
1. Bürgermeisterin

ARCHITEKT DIPL.ING. PETER W. MICHALSKI
DORF ZELLHUB 48 8330 EGGENFELDEN
TEL. 08721/1805

EGGENFELDEN, DEN 14.08.1989
GEÄNDERT AM 24.01.1990

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

N