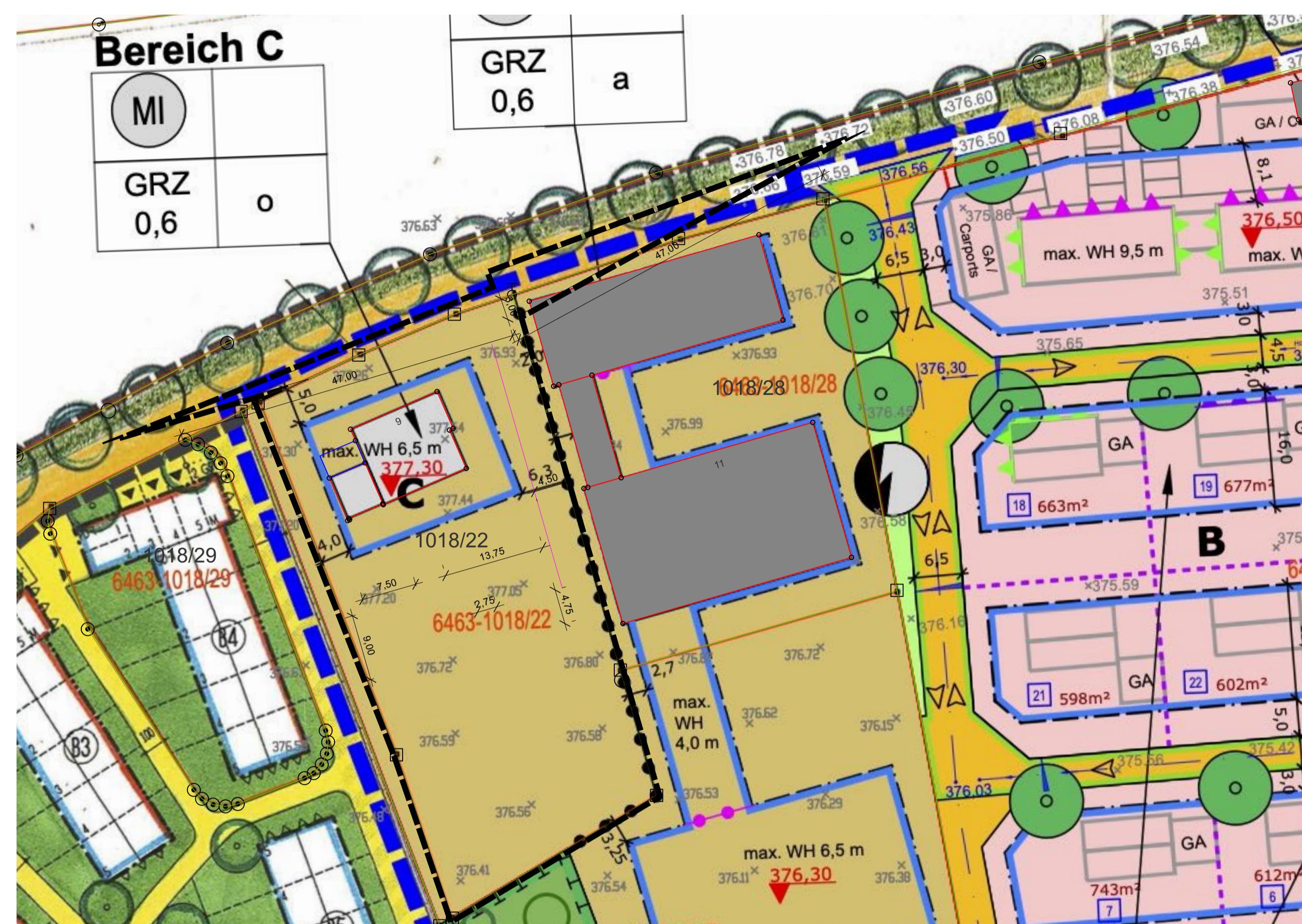
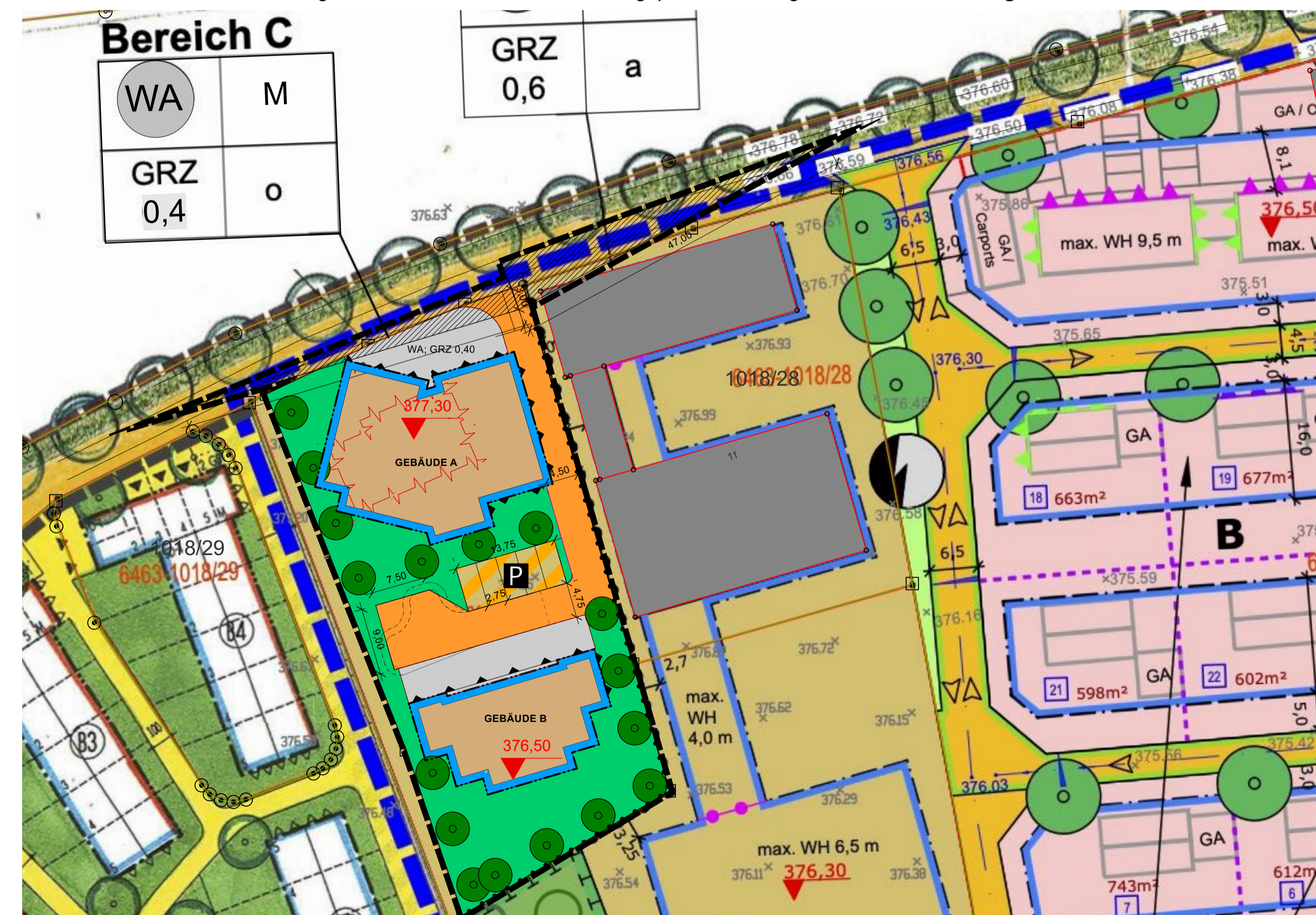




DECKBLATT NR. 5 auf Grundlage DECKBLATT NR. 4 / Bebauungsplan "Christanger II" - vor Änderung



DECKBLATT NR. 5 auf Grundlage DECKBLATT NR. 4 / Bebauungsplan "Christanger II" - nach Änderung



I. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Postmünster im Landkreis Rottal-Inn erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Christanger II" durch Deckblatt Nr. 5 als Satzung.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Christanger II" durch Deckblatt Nr. 5 ist die Planzeichnung M. 1/500 vom 21.06.2021 maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung

1.2 Bestandteile der Satzung
Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Christanger II" durch Deckblatt Nr. 5 besteht aus:
1) Planzeichnung (M. 1/500) mit zeichnerischen Teil vom 21.06.21, Übersichts- und Lageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
2) Begründung vom 21.06.21

Gemeinde Postmünster, den Stefan Weindl, 1. Bürgermeister

HINWEIS:
Die planlichen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Christanger II" werden für den Geltungsbereich der Änderung durch Deckblatt Nr. 5 nur zur Errichtung der geplanten Gebäude angepasst. Die übrigen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 4 die anliegenden Bereiche bleiben unberührt.

II. Planliche Festsetzungen

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO nicht zulässig sind Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16, §19, §20 BauNVO)
 - zulässige Höchstmaß - Mindestwerte werden nicht festgelegt!

Bereich C

WA	M	WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
GRZ	0,4	M	nur Mehrfamilienhaus
		0,4	max. Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO
		o	offene Bauweise gem. §22 BauNVO

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Baugrenze
- 3.3 offene Bauweise

4.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- 4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

6.0 LÄRMSCHUTZ

- 6.2.2 Fassade (ungefähre Lage) an der Schallschutzvorkehrungen getroffen werden müssen sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden.

7.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 7.1 Geltungsbereich Deckblatt Nr. 5
- 7.3 Nutzungsartengrenze (§16, Abs. 5 BauNVO)
- 7.4 festgesetzte Bezugshöhe im Bereich C / f. Gebäude A und B getrennt

8. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

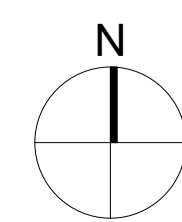
- 8.1 private Grünflächen
- 8.3 zu pflanzende Einzelbäume s. Pflanzliste DB Nr. 4

10. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 10.1 Flurstücksgrenze
- 10.2 Flurstücksnummer

11. HINWEISE

- 11.1 Bemaßung
- 11.2 Vorgeschlagene Bebauung
- 11.6 Vorschlag Stellplätze
- 11.8 Abbruch bestehendes Gebäude
- 11.9 Sichtdreieck



M. 1/500

III. Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Deckblattes Nr. 4 bleiben bis auf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Anpassungen unberührt und gelten ebenso für den Bereich C.

1.0 Festsetzungen nach §9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

Bereich C wie Bereich A des Deckblattes Nr. 4 "Christanger II", Anzahl der Wohneinheiten nach Eingabeplanung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Wandhöhen für Hauptgebäude im Bereich C wie Bereich A des Deckblattes Nr. 4 "Christanger II" max. zulässige traufseitige Wandhöhe im WA, Gebäude A = max. 9,50m (Oberstes Geschoss nur zulässig mit Versatz) Gebäude B = max. 6,50m

1.3 Bauweise

Im Bereich C gilt die offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge von 50m

1.4 Abstandsflächen

Allgemeines Wohngebiet wa s. Punkt 1.4 Deckblatt Nr. 4 "Christanger II"

1.5 Nebenanlagen

Verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 2 BauNVO erlaubt. Bauliche Anlagen (Garagen und Stellplätze) gemäß §12 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.0 Gestalterische Festsetzungen für Hauptgebäude (§9 Abs. 4 BauGB, Art.81 BayBO)

2.1 Dachform und Dachneigung
Dächer mit durchgehender Firstlinie des Hauptbaukörpers, First parallel zur längeren Gebäudeseite, First mittig, Versatz innerhalb der Dachfläche grundsätzlich nicht zulässig.

Ausschließlich zulässige Dachformen und Dachneigungen:
- Sattel- / Walmdach (SD/WD) 12°-30°
- Flachdach (FD) bis 5°

2.2 Dachdeckung

Ziegel in Rot-, Braun-, Grautönen, ausschließlich beschichtete Blechdeckungen in Rot-, Braun- und Grautönen. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 qm dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Dies gilt auch für Dachdeckungen aus Titanzink.

2.4 Doppelhaus:

Aneinandergebaute Doppelhaushälften sind als gestalterische Einheit hinsichtlich Wandhöhe, Dachform - durchgehender First und Dachneigung - Materialverwendung auszubilden.

8. Lärmschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die gekennzeichneten Fassadenseiten sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. (s. Punkt 8 Deckblatt Nr. 4 "Christanger II"). Schlaf- und Aufenthaltsräume sind auf den Süd- und Westseiten zu bündeln.

V. HINWEISE

Bauverpflichtung
Nach §176 BauGB gilt, Rohbau unter Dach innerhalb 3 Jahren nach Inkrafttreten des geänderten Bebauungsplanes oder nach Eigentumsübergang des Grundstücks auf einen neuen Eigentümer.

VERFAHRENSVERMERKE BEBAUUNGSPLAN N. §13 BAUGB

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am den Entwurf mit der Begründung gebilligt und die Auslegung im vereinfachten Verfahren beschlossen.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
(Gemeinde Postmünster) (Siegel)
1. Bürgermeister Stefan Weindl
(Gemeinde Postmünster) (Siegel)
6. Ausgefertigt
(Gemeinde Postmünster) (Siegel)
1. Bürgermeister Stefan Weindl
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
(Gemeinde Postmünster) (Siegel)
1. Bürgermeister Stefan Weindl

ENTWURFSFASSUNG VOM

Planinhalt Plandarstellung B-Plan m. Festsetzungen M. 1/500

Auftraggeber GEMEINDE POSTMÜNSTER
vertr. Hr. 1. BGM Stefan Weindl
Hauptstr. 23

84389 Postmünster

Ing.-Büro RINNER
Ingenieurbüro GmbH
Burg



84332 Hebertsfelden

Unterschrift Thomas Rinner, M.Eng.

Planfertiger AR.LAND
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Dipl.-Ing.(FH) Achim Ruhland
Bahnanlage 1



94428 Eichendorf

Tel.Nr. 0151/12408713
Email info@ar-land.de