Vermessungsamt_Pfarrkirchen

N. 0. XVII. 35. 14

\$ 100 A 100 -(01) 00

A) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH PLANZEICHEN)

Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO) zulässig sind auch sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

GRZ (Grundflächenzahl als Höchstmaß § 19 BauNVO)

GFZ (Geschoßflächenzahl als Höchstmaß § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Satteldach (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

27° - 37° Dachneigung (Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

← → Firstrichtung verbindlich

(×

-9-9-9-

ST

Straßenverkehrsfläche öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegleitgrün öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußweg öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfläche privat

zu pflanzende Bäume im öffentlichen Bereich/im privaten Bereich

private Grundstücksflächen mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung (genauere Angaben siehe grünordnerische Festsetzung)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Abgrenzung unters hiedlicher Art und/oder Maβ der Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebaruungsplanes; Maßgeblich ist die Grenze an der Innenseite des Planzeichens (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Fläche für Stellplätze und Zufahrten

Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge. Im Bereich der Sichtslächen ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahnflächen zulässig. Bäume, Lichtmaste, Verkehrsschilder und ähnliches sind innerhalb der

B) VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN (DURCH TEXT)

1. BAUKÖRPER

1.1 Die möglichen Baukörper werden durch Baugrenzen definiert.

1.2 Abstandsflächen

a) Die Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Abweichend davon dürfen Garagen und Nebengebäude im Sinne Von Art. 7 Abs. 4 entsprechend der dargestellten Baugrenzen auch In Grenznähe (Abstand 0 bis 3 m) errichtet werden.

b) 5 m Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Untergeordnete Gebäude nach Art. 69 Abs. 1.1 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2. WANDHÖHE

2.1 Es gilt jeweils die natürliche Geländeoberfläche. Die Wandhöhe wird von dieser an der Außenwand entlang bis zur Oberkante Dachhaut gemessen.

2.2 Bei I+D Wandhöhe talseits traufseitig max. 4,50 m (max. 1,50 Kniestock)

2.3 Bei II Wandhöhe talseits traufseitig max 6,00 m (max. 0,30 m Kniestock)

2.4 Garagen und Nebengebäude Wandhöhe max. 3,20 m im Mittel Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude im Sinne von Art. 7 Abs. 4 BayBO (vgl. Punkt 1.2.a)

3. DÄCHER

- 3.1 <u>Dachform/Dachgestaltung bei Hauptgebäuden und Garagen</u>
- a) Ausschließlich Satteldächer mit ziegelroter Dacheindeckung mit Dachziegel oder Betonpfannen.
- b) Dachaufbauten: Dachgauben und Zwerchgiebel sind bei einer Dachneigung von mind. 32° zulässig. Der Abstand von der Giebelwand muß mind. 2 m betragen. Einzelbreite der Dachgauben max. 1,20 m
- c) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- d) Dachflächenfenster sind bis zu einer Fensterfläche von je 1,00 m2 zulässig.
- e) Traufüberstand: einschließlich Rinne (waagerecht gemessen) 0,50 m - 1,00 m
- f) Ortgangüberstand 0,40 m 1,00 m
- h) Kamine sind so zu legen, daß sie in Firstnähe aus dem Dach stoßen.

3.2 Garagen und Nebengebäude

Bei gegenseitiger Grenzbebauung: Anpassung an Erstbauenden in Form, Größe, Dachneigung, Material und Farbgebung

3.3 <u>Hauptfirstrichtung</u>

- a) zwingend it. eingetragenen Planzeichen
- b) sonst mind. parallel zu einer Grundstücksgrenze

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

- a) Materialien für Außenwände:
- zulässig sind ruhig strukturierte Putze oder Holz.
- b) Grelle Farben sind unzulässig.
- c) Sichtbare Sockelausbildungen sind bei verputzten Flächen nicht zulässig.
- d) Kletterhilfen zur Fassadenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind zulässig.

5. STELLPLÄTZE

- a) Pro Wohneinheit sind mind. 1 Stellplatz auf eigenem Grund nachzuweisen.
- Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Materialien auszuführen:
 - Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton
- Schotterrasen
- Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine - Rasenfugenpflaster
- Natursteinpflaster

Asphaltdecken sind nicht zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

- 6.1 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max 1,20 m beschränkt.
 - Höhere Einfriedungen sind nur in Form von Hecken zulässig.
- 6.2 Zäune sind nur ohne sichtbare Zaunfundamente und Begrenzungsmauern zulässig.
- 6.3 Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlattenzäune auszuführen.
- 6.4 Zäune an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind als Holzzaun oder als grüner Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung herzustellen.
- 6.5 Vorgärten mit veniger als 3,00 m Breite zwischen Haus und Straße sind ohne Einfriedung zu gestalten.
- 6.6 Die Notwendigkeit einer Einfriedung besteht prinzipiell nicht.

7. GELÄNDE

Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude darf die natürliche Geländeoberfläche nicht wesentlich verändert werden.

8. STELLPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER

Ist es nicht möglich, für Abfallbehälter Wandeinbauten herzustellen oder diese in Nebengebäude unterzubringen, so sind durch Hecken oder bauliche Maßnahmen vor Einsicht geschützte Flächen auf dem Grundstück vorzusehen.

9. GRÜNORDNUNG

- 9.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der Pflanzlisten anzulegen und zu unterhalten.
- 9.2 Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschaftsfremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen oder farbgezüchteten Koniferen. Zierformen mit grünem Laub bzw. einheimische Koniferen können bis zu einem Anteil von 30 % im Privatbereich gepflanzt werden.
- 9.3 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und im Bereich mit Pflanzverpflichtung dürfen nur einheimische Arten nach Pflanzliste bzw. Obstbäume (mindestens Halbstamm) gepflanzt werden; dabei ist auf eine durchlaufende und lockere Bepflanzung zu achten.
- 9.4 Je Grundstück ist je 200 m2 Grundfläche ein Baum zu pflanzen.

Die Pflanzliste ist Bestandteil der Begründung.

C) HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. PLANZEICHEN

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Parzellennummer

vorgeschlagener Lärmschutzwall

vorgeschlagener Baukörper

bestehende Gebäude

2. SCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE MIT ERLÄUTERUNG

Art der baulichen Nutzung WS Kleinsiedlungsgebiet	Zahl der Vollgeschosse II 2 Vollgeschosse WH 4,50m (max.Wandhöhe)
Grundflächenzahl GRZ 0,2	Geschoßflächenzahl GFZ 0,4
Bauweise O offen	Dachform/Dachneigung SD 27° - 37°

D) HINWEISE DURCH TEXT

Die Hinweise durch Text in der Begründung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

E) RECHTSGRUNDLAGEN

vom 08.12.1986 BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 BayBO (Bayer. Bauordnung) vom 18.04.1994 PlanzVO (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 BayNatSchG (Bayer. Naturschutzgesetz) in der aktuellen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

04.07.97 bis stattgefunden.

Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.1997. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ...06.05.97...... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15,04.97.... hat in-der Zeit vom am

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...31.07.97.... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... 18.08.97 bis ... 18.09.97 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt/Gemeinde Rimbach hat mit Beschluß des Stadtrats/Gemeinderats den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 18.09.97 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Rottal angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nich

Pfarrkirchen, 06.11.1997

Kubitschek, Regierungsrat Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 13.41.1997. gemäß § 125.2 Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Auf Vorschriften der §§ 39 bis 44 des Baugesetzbuches (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.

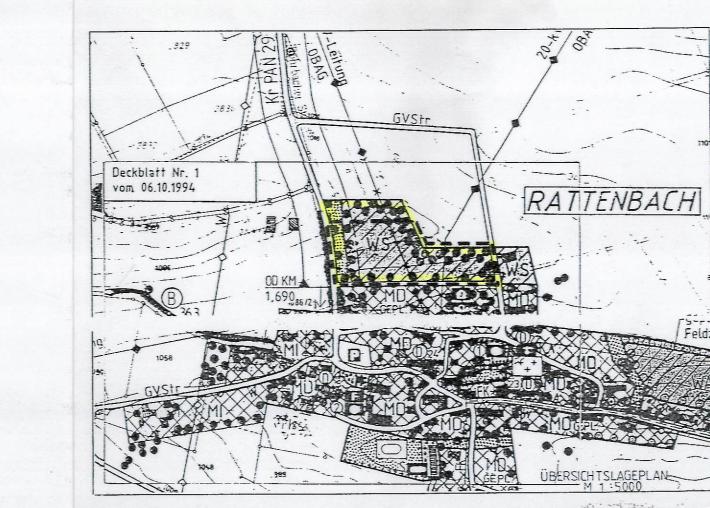
Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen des Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrensoder Formvorschriften nicht unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Die Frist beginnt mit dem Tag der Bekanntmachung.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde 84326 Rimbach 18, Nov. 1997 Landkreis Rottal-InnTelefon (0.87.27) 3.68 u. 3.21......, den .

Stadt/Gemeinde

Oberbürgermeister/Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN RATTENBACH-NORD

GENEHMIGUNGSFSSUNG MIT EINGEARBEITETEM GRÜNORDNUNGSPLAN MASSTAB 1:1000

vom 18.09.1997 GEMEINDE: Rimbach Rottal-Inn LANDKREIS: REGIERUNGSBEZIRK: Niederbayern

. Änderung:: 29.07.1997 TÖB VORHABENSTRÄGER:

84326 Taufkirchen HUBER DIPLING. (FH) Tel. 08727/13 93 BERATENDER THENIEUR Fax 08727/91 01 89 in Zusammenarbeit mit

84513 Tōging a. Im Tel. 08631/9 57 91

DIPL.-ING. DIETER WENDT ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG

D. 23 - 29.09.1997

Herausgegeben vom Bayer. Landesvermessungsamt München 1974

Gde. v. Gmkg. Rimbach

Maßstab = 1:1000

2 . TH & F