

INGENIEURBÜRO KRITSCHEL

Städtebauliche Planungen, Erschließungsplanung
Gabelsbergerstraße 16 84034 Landshut
Telefon: 0871/61091 Telefax: 0871/630664



BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

DIETELSKIRCHEN

GEMEINDE KRÖNING
LANDKREIS LANDSHUT
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

Präambel:

Die Gemeinde Kröning erläßt aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) sowie Art. 91 Abs. 3 BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVBl. S. 389), vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Feststellung:

- § 1 Der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.08.2000 ist als Satzung beschlossen.
- § 2 Die Festsetzungen und die abgedruckten örtlichen Bauvorschriften werden nach der Bekanntmachung der Niederlegung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Planungsträger	Gemeinde Kröning VG Gerzen Rathausplatz 1 84175 Gerzen
Maßstab	Bebauungsplan M 1:1.000 Übersichtsplan M 1:5.000
Stand	23.08.2000 <i>Kritschel</i>

Bearbeit.	17.06.99	Kr
Geändert		
Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	25.08.99	Kr
§ 3 Abs. 2 BauGB	23.08.00	Kr
Projekt Nr.		
B 99 - 2055		

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9-Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Wohnbauflächen



Allgemeine Wohngebiete

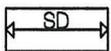
Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig



Firstrichtung, Satteldach, Bei Parz.4 ist die Drehung der Firstrichtung parallel zur östl. Baugrenze zulässig

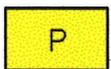


Baulinie



Baugrenze

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



öffentliche Parkfläche



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Private Verkehrsflächen, nicht eingezäunt



Öffentlicher Rad- und Fußweg



Öffentlicher Rad und Fußweg



Einfahrt Garagen

Flächen für Versorgungsanlagen

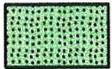
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)



Bestehender Wasserschacht

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



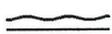
Öffentliche Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)



Wasserflächen



Hochwasserlinie HQ 100

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs.6 BauGB)



Bäume zu erhalten



Bäume auf öffentlichen Grund zu pflanzen



Sträucher auf öffentlichen Grund zu pflanzen

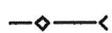
Sonstige Planzeichen

GA

Garagen



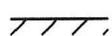
Überschreitung der Orientierungswerte im EG und OG
DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)



Hauptwasserleitung DN 200



20 KV -Hochspannungsfreileitung zur Verkabelung vorgesehen



Anbaufreie Zone



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0.1.1 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

0.2 GESTALTUNG DES GELÄNDES

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen und der Abstandsflächen ist das natürliche Gelände.

0.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

0.3.1 Gestaltung baulicher Anlagen

0.3.1.1 Wohngebäude

Dachform: Satteldach
Dachneigung: mind. 24°
Dachdeckung: Dachsteine aus Ziegel oder Beton
Dachgauben: zulässig ab 32°;
Dachüberstand: Ortgang max. 0,50 m,
Traufe max. 0,75 m

Wandhöhe: max. 5,80 m

Definition

zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

0.3.1.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform: Satteldach, Pultdach
Dachneigung: mind. 12°
Dachdeckung: Dachstein aus Ziegel oder Beton, Blechdeckung

Grenzbebauung

Grenzgaragen müssen in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet sein. Der Nachplanende hat sich dem Erstplanenden anzupassen.

Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,00 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.3.2 Einfriedungen

Straßenseitig: Holzzäune ohne Sockel mit senkrechten Latten
Gesamthöhe 1,0 m

Seitlich und rückwärtig: Eingepflanzte Drahtzäune ohne Sockel, Holzzäune
Gesamthöhe 1,00 m

Lebende Zäune: Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen wie z.B. Liguster, Weide, Hain- und Rotbuche u.a.

0.3.3 Abstandsflächen

Unabhängig von den planlichen Festsetzungen durch Baugrenzen im Bebauungsplan gelten für die Abstandsflächen ausschließlich die Bestimmungen gemäß der BayBO.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.4 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN

inzelhaus max. 2 WE zulässig

0.5 ANZAHL DER STELLPLÄTZE

Pro WE 2 Stellplätze

0.6 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,35 GFZ 0,5

0.7 SCHALLSCHUTZ

1. Die folgenden Außenbauteile von Wohnbaukörpern dürfen keine Öffnungen aufweisen, die zur Belüftung von Räumen notwendig sind, welche **am Tag oder in der Nacht** dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer, Arbeits- und Wohnräume):

Wohnhaus 18:	Ostfassade sowie östliche Dachfläche
Wohnhaus 19:	Süd- und Ostfassade sowie östliche Dachfläche
Wohnhaus 20:	Süd- und Ostfassade sowie östliche Dachfläche
Anbau 20:	Süd- und Westfassade

2. Die folgenden Außenbauteile von Wohnbaukörpern dürfen keine Öffnungen aufweisen, die zur Belüftung von Räumen notwendig sind, welche **in der Nacht** dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer):

Wohnhaus 15:	Südfassade
--------------	------------

3. Sind die Punkte 1 und/oder 2 grundrißtechnisch nicht umsetzbar, so kann dem Einbau von ausreichend dimensionierten Schallschutzfenstern **mit** lärmgedämmten Belüftungsanlagen zugestimmt werden.

0.8 HOCHWASSERSCHUTZ

Bei den Parzellen 16 bis 20 ist die FOK-Erdgeschoß an der östlichen Gebäude-seite mind. 0,50 m über das Geländeniveau zu legen.

0.9 GRÜNORDNUNG

Öffentliche und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb der Grünflächen ist nur für Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Je 200 m² privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Zur Begrünung des Straßenraums, der Stellflächen und der Grünflächen sind Bäume gemäß der Artenlisten und den festgesetzten Mindestbaumqualitäten zu pflanzen.

Für Strauch- und Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Kombination mit Ziersträuchern zu verwenden. Als Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken soll der Anteil der heimischen Gehölze mindestens 50%, als Ortsrandeingrünung, also als Übergang zur freien Landschaft 100% betragen.

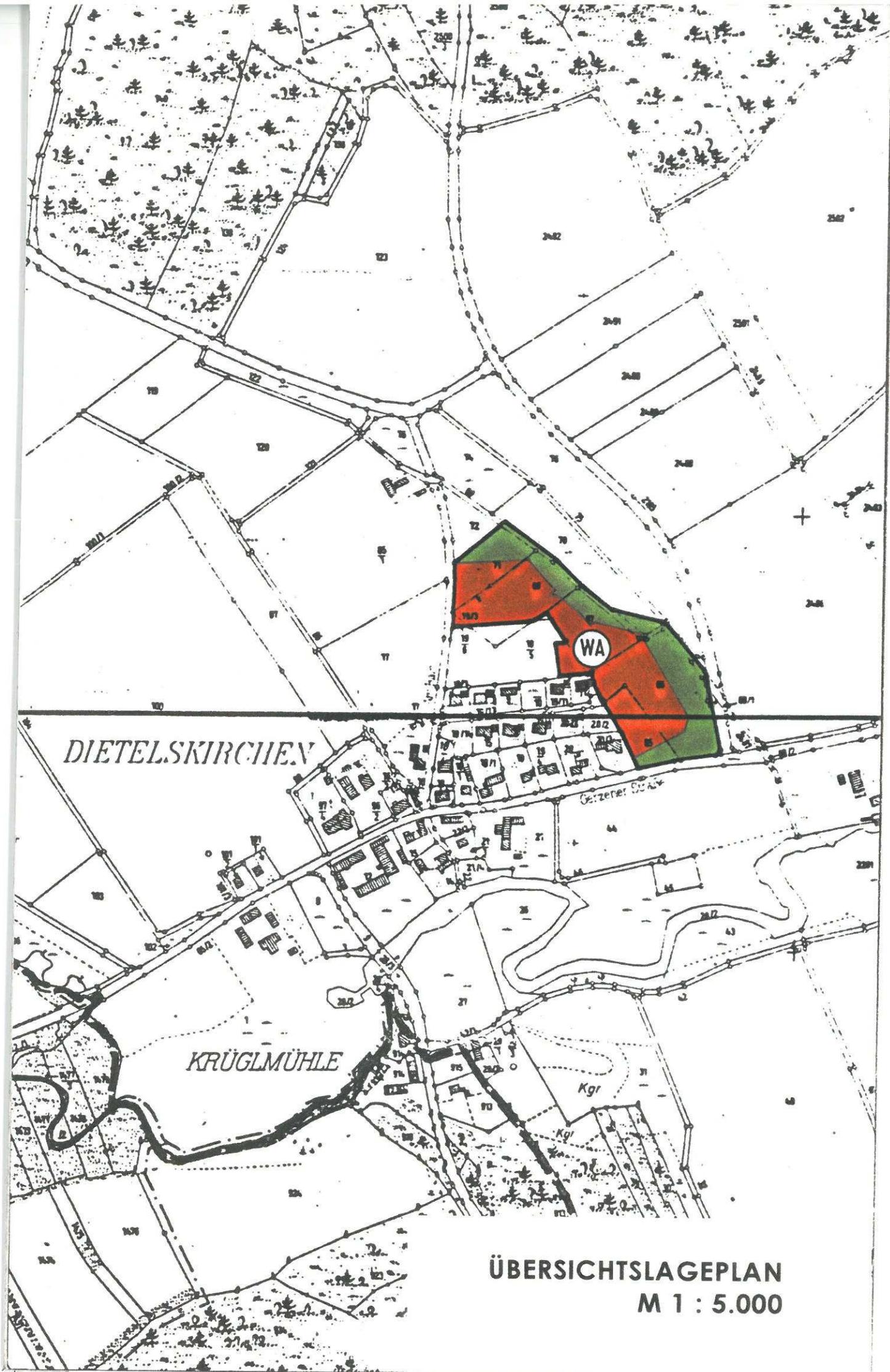
HINWEISE

Verkehrsflächen

Öffentliche und private Stellflächen im Freibereich sind in versickerungsfreundlicher Bauweise herzustellen: Kies- oder wassergebundene Decke, Schotterrasen, wassergebundene Decke, rasen- oder sandverfugtes Pflaster (jedoch kein Betonsteinverbundpflaster), Rasengitter, Rasenschutzwaben.

Multifunktionelle Seitenstreifen in den Wohnquartieren sind als Schotterrasen herzustellen.

Die Artenliste ist der Begründung zu entnehmen.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN
M 1 : 5.000

VERFAHRENSHINWEISE:

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom **03.03.99** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **09.03.99** ortsüblich bekanntgemacht.

Kröning, den 01.02.01.....



1. Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **26.06.99 bis 06.08.99** durchgeführt.

Kröning, den 01.02.01.....



1. Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **26.06.99 bis 06.08.99** durchgeführt.

Kröning, den 01.02.01.....



1. Bürgermeister

4. Auslegung:

1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.d.F. vom **25.08.99** in der Zeit vom **25.10.99 bis 07.12.99**

2. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
i.d.F. vom **23.08.00** in der Zeit vom **18.09.00 bis 23.10.00**

Kröning, den 01.02.01.....



1. Bürgermeister

5. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom **15.11.00** den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Kröning, den 01.02.01.....



1. Bürgermeister

6. Genehmigung:

Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Kröning, den 01.02.01.....



7. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am **23.12.2000** gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kröning, den 01.02.01.....



1. Bürgermeister