




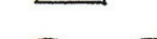







Festsetzungen zum Bebauungsplan „Untertürken Ost“

Rechtsgrundlagen:

Bau GB i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
 Bay. BO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997
 Bau NVO i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

A. Planzeichen als Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 Bau GB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 Bau NVO
	Firstrichtung vorgeschlagen	
	Umgrenzung von Flächen für Garagen u. Nebengebäude	
	Garagen u. Nebengebäude dürfen, sofern sie die Vorschriften für Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 Bay. BO einhalten auch mit einem Abstand von 1 – 3 Metern an die Grundstücksgrenze herangerückt werden.	
	Straßenverkehrsflächen mit Angabe der Ausbaubreite	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 Bau GB
	private Flächen für Stellplätze mit Einfriedungsverbot und vorgeschlagener Garagenzufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Abs. 6 Bau GB
	vorgeschlagene Standorte von zu pflanzenden Bäumen	(auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
	vorgeschlagene zu pflanzende freiwachsende Hecke	(auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
	zwingend vorgeschriebene zu pflanzende freiwachsende Hecke	(auf Punkt Grünordnung wird verwiesen)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4; § 16 Abs. 5 Bau NVO

B. Textliche Festsetzungen

Nutzungsgebiet MI(a)

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB u. § 6 Bau NVO

MI	Mischgebiet	
GRZ	max zulässige Grundflächenzahl	0,4 § 19 Bau NVO
GFZ	max. zulässige Geschößflächenzahl	0,8 § 20 Bau NVO
O	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 Bau NVO
II	max. 2 Vollgeschosse	§ 20 Bau NVO
E + U	Erdgeschoß mit Untergeschoß	
E + D	Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß	
Wandhöhen	(Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO
Wandhöhe bei II Vollgeschossen	max. 6,50 m bei Wohngebäude max. 3,70 m bei Garagen u. Nebengebäuden	
Wandhöhe bei E + U	max. 6,50 m bei Wohngebäude (talseitig gemessen) max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäude bergseitig gemessen (Straßenseite)	
Wandhöhe bei E + D	max. 4,50 m bei Wohngebäude bergseitig gemessen (Straßenseite) max. 3,00 m bei Garagen u. Nebengebäuden bergseitig gemessen (Straßenseite)	
Dachform	Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach auszuführen Die Nebenkörper sind mit Sattel- od. Pultdach auszuführen	
Dachneigung	18 – 32 Grad	
Dachdeckung	Hauptbaukörper in naturroten Ziegeln oder Dachsteinen Nebenkörper in naturroten Ziegeln, Dachsteinen od. Blechdeckung	
Dachaufbauten	Dachgauben sind ab 30 Grad Dachneigung und bis max. 1,50 m Breite zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf max. 1/3 der Gebäudelängen betragen. Der Abstand vom Ortsgang muß mind. 2,00 m betragen Dacheinschnitte sind unzulässig	
Zwerchgiebel	zulässig, müssen sich jedoch dem Hauptdach klar unterordnen.	
Grenzanbau	Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil u. höhengleich auszuführen	
Schallschutzmaßnahmen	Auf den Parzellen 6-9 sind die (zur B 20 hin) straßenzugewandten Schlafräume in den Obergeschossen mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 incl. Lärmgedämmter Lüftungsöffnungen auszustatten.	

Nutzungsgebiet MI(b)

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB u. § 6 Bau NVO

MI	Mischgebiet	
GRZ	max zulässige Grundflächenzahl	0,5 § 19 Bau NVO
GFZ	max. zulässige Geschößflächenzahl	1,0 § 20 Bau NVO
II	max. 2 Vollgeschosse	§ 20 Bau NVO
Wandhöhe	max. 7,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen	
Dachform	Satteldächer, Pultdächer, Zeltedächer	
Dachneigung	8 – 15 Grad	
Dachdeckung	naturrote Ziegel od. Dachsteine; Wellplatten in Faserzement und Metall; Blechdeckungen	

Nutzungsgebiet GE

Art u. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB u. § 8 Bau NVO

GE	Gewerbegebiet	
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl	0,5 § 19 Bau NVO
GFZ	max. zulässige Geschößflächenzahl	1,0 § 20 Bau NVO
II	max. 2 Vollgeschosse	§ 20 Bau NVO
Wandhöhe	max. 8,50 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen	
Dachform	Satteldächer, Pultdächer, Zeltedächer	
Dachneigung	8 – 15 Grad	
Dachdeckung	naturrote Ziegel oder Dachsteine; Wellplatten in Faserzement oder Metall; Blechdeckungen	
Zufahrt	Die Zufahrt zum Nutzungsgebiet GE an der Türkenbachstraße muß in einem Mindestabstand von 70 m zum Fahrbandrand der B 20 errichtet werden.	

C. Weitere Festsetzungen

Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 Bau GB

Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zugelassen.
 Pro Bauparzelle sind mind. 2 Bäume zu pflanzen.

Empfohlene Bäume und Sträucher für Pflanzungen im Privatbereich:

Feldahorn	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hassel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Liguster	Ligustrum vulgare
wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schlehe	Prunus spinosa

Einfriedungen und Grundstücksgestaltung

Art. 98 Abs. 1.4 Bay BO

Zaunfundamente und Begrenzungsmauern dürfen max. 20 cm über das angrenzende Gelände des Nachbargrundstückes herausragen.
 Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 80 cm beschränkt.
 Einfriedungen, die an öffentliche Flächen grenzen, sind als naturbelassene Holzzaune auszuführen. Einfriedungen der rückwertigen und seitlichen Grenzen sind auch als Drahtzaun zulässig. (Empfehlung: mit Hinterpflanzung)

Vorplätze

Art. 98 Abs. 1.3 Bay BO

Die Zufahrt zu Garagen darf nicht breiter als die Garage selbst sein. Die Befestigung der Zufahrt muß wasserdurchlässig erstellt werden. Asphaltierte Garagenvorplätze sind unzulässig. Oberflächenwasser aus diesen Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Gehwege geleitet werden.

Empfohlene Befestigungen: Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Betonpflaster, Pflaster mit Rasenfuge

Oberflächenwasser


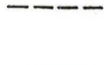


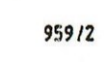
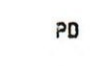
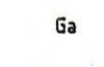
Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) darf nicht über den Kanal abgeleitet, werden, sondern muß, sofern es nicht gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet wird auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden.



Freizuhalten Sichtflächen mit Angabe der Schenkellänge § 9 Abs. 7 Bau GB

In diesen Sichtflächen ist jede Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Sichtbehinderung von mehr als 0,80 m über der angrenzenden Fahrbahnoberkante unzulässig. Im Bereich des Sichtfeldes darf auch kein Lagerplatz oder Einzäunung mit mehr als 0,80 m Höhe errichtet werden.

D. Planzeichen als Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenze
	Geplante Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (vorgeschlagene Grundstücksgrenze)
	Best. Gebäude
	Vorgeschlagene Gebäude
	Nummerierung der Einzelgrundstücke
	Höhenschichtlinien
	Maßangabe in Metern
959/2	Flurstücksnummern von bestehenden Grundstücke
SD	Satteldach
PD	Pultdach
ZD	Zeltedach
Ga	Garage
NG	Nebengebäude

E. sonstige Hinweise

Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m den Leitungskabeln einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit der OBAG Neuchting vorzunehmen, außerdem wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4), auf die darin Aufgeführten VDI-Bestimmungen, hingewiesen.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung, müssen die zeitweilig auftretenden Lärm- und Geruchsbelästigungen gemindert werden. Dies gilt auch für das Dreschen und Maishäckseln an Wochenenden. Durch das Aufbringen von Landwirtschaftsdünger können erhebliche, aber zeitlich begrenzte Geruchsbelästigungen auftreten. Auf Grund der Dauerverbelastung sind diese Einwirkungen als ortsüblich hinzunehmen.

Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 (Terrassenbereich) wäre bei den Parzellen 6-11 parallel zur Bundesstraße ein 2 m hoher Lärmschutzwall empfehlenswert.

Sofort auf den gewerblich genutzten Parzellen 11 – 13 Wohnungen od. Wohngebäude errichtet werden sollen, sind diese grundsätzlich im westlichen Grundstücksbereich vorzusehen.

- Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen
- Rationelle Energieversorgung durch das Ausschöpfen von technischen Einrichtungen
- Möglichkeiten zur Einsparung von Strom

F. Empfehlungen

Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen sind wünschenswert. Form und Anbringung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

Garagenwände und fensterlose Wände von Gebäuden sollen mit Kletter- und Rankpflanzen begrünt werden.

Zur Verminderung der Lärmbelastung durch die B 20 für den sog. Außenwohnbereich (Terrassenbereich) wäre bei den Parzellen 6-11 parallel zur Bundesstraße ein 2 m hoher Lärmschutzwall empfehlenswert.

Sofort auf den gewerblich genutzten Parzellen 11 – 13 Wohnungen od. Wohngebäude errichtet werden sollen, sind diese grundsätzlich im westlichen Grundstücksbereich vorzusehen.

Darstellung der Messgrößen

