

# Bebauungsplan

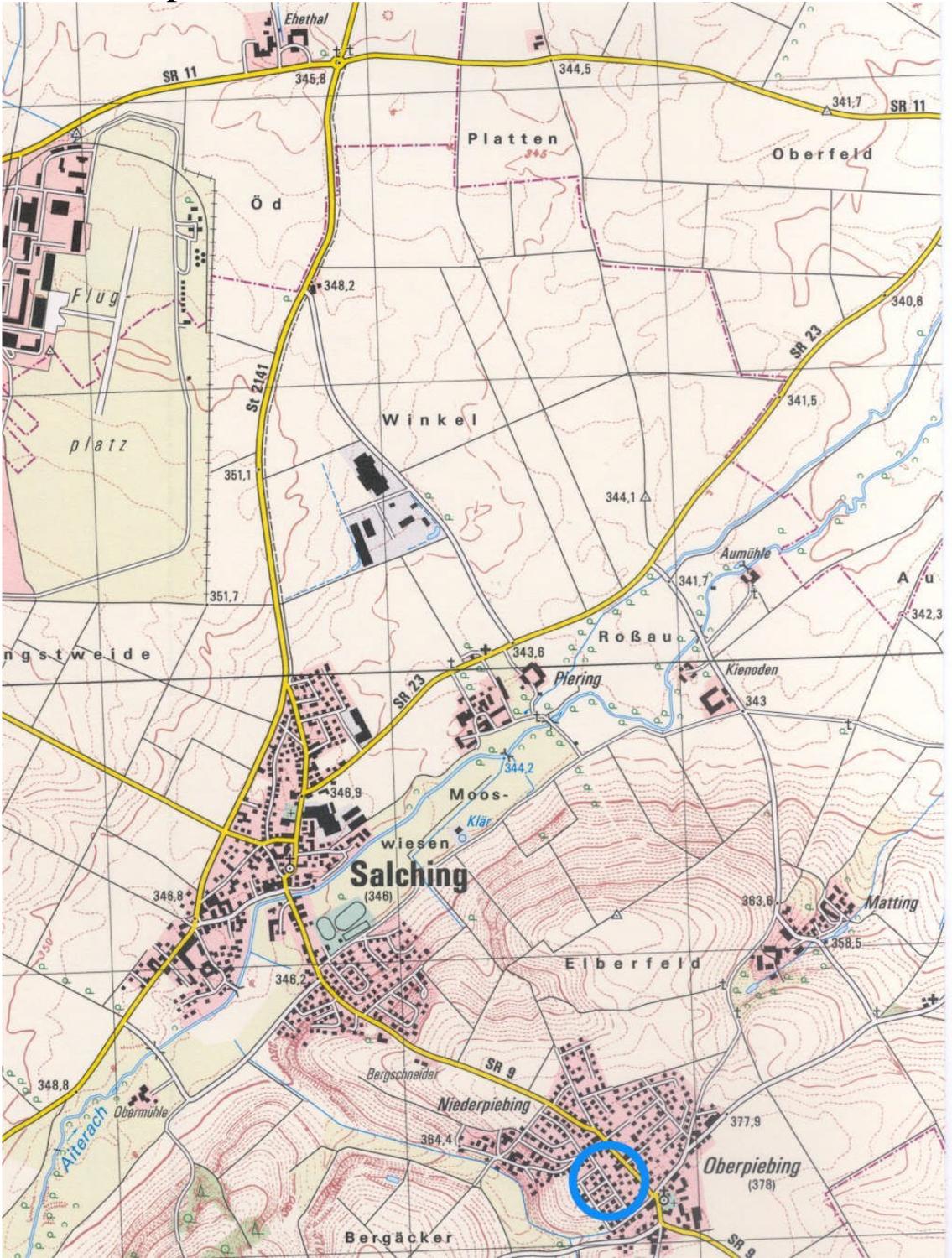
## „Espetfeld“

| <b>ORT<br/>GEMEINDE<br/>LANDKREIS<br/>REGIERUNGSBEZIRK</b> | <b>OBERPIEBING<br/>SALCHING<br/>STRAUBING-BOGEN<br/>NIEDERBAYERN</b> |
|--|--|
| Planfassung vom<br>Bekannt gemacht am                      | 18.04.1974<br>13.05.1974   |
| Deckblatt Nr. 1 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 08.06.1977<br>10.06.1977   |
| Deckblatt Nr. 2 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 08.06.1977<br>09.06.1977   |
| Deckblatt Nr. 3 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 19.09.1977<br>30.11.1977   |
| Deckblatt Nr. 4 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 13.12.1979<br>16.01.1980   |
| Deckblatt Nr. 5 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 29.11.1984<br>25.01.1985   |
| Deckblatt Nr. 6 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 29.11.1984<br>25.01.1985   |
| Deckblatt Nr. 7 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 18.04.1985<br>07.05.1986   |
| Deckblatt Nr. 8 vom<br>Bekannt gemacht am                  | 22.07.2003<br>27.10.2003   |

## **Inhaltsverzeichnis:**

|    |                         |
|----|-------------------------|
| 1. | Übersichtsplan          |
| 2. | Textliche Festsetzungen |
| 3. | Planliche Festsetzungen |
| 4. | Bebauungsplan           |
| 5. | Deckblätter             |

# 1. Übersichtsplan



## 2. Textliche Festsetzungen

### 1. Bauweise

#### 1.1 Offen

Soweit im Bebauungsplan vorgesehen, können Garagen auch mit einer größeren Nutzfläche als in Art. 7 Abs. 5 BayBO bestimmt, an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

### 2. Mindestgröße der Baugrundstücke

2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 500 m<sup>2</sup>

2.2 Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = 480 m<sup>2</sup>

2.3 Bei geplanten Reihenhausgrundstücken = 520 m<sup>2</sup>

### 3. Firstrichtung

3.3 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziff. 2.1.15, ausgenommen Ziff 2.1.30 als Flachdach.

### 4. Einfriedungen

4.11 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziff. 2.1.15 und Ziff. 2.1.30.

Art: Zulässig sind alle Arten von Einfriedungen mit Ausnahme von Kunststoffzäunen in grellen Farben. Maschendrahtzäune sind unzulässig. Maschendraht nur seitlich 1.0 m hoch.

Höhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m.

Ausführung: Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.  
Sockelhöhe: Höchstens 0,15 m über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

### 5. Garagen und Nebengebäude

5.3 Garagen und Nebengebäude seitlicher Grenzbau zulässig. Dachkonstruktion als Pultdach 6° oder flach. Satteldach entsprechend Hauptgebäude zulässig. Traufhöhe: 2,80 m. Auf der Einfahrtseite nicht über 2,50 m. Kellergaragen nicht zulässig.  
*(Neu durch Deckblatt Nr. 5)*

## 6. Gebäude

6.8 Zur planlichen Festsetzung Ziff. 2.1.15, 2.1.30.

|              |   |
|--------------|---|
| Dachform:    | Satteldach 20 – 23 <sup>0</sup>                           |
| Dachdeckung: | Pfannen dunkelbraun oder rostbraun.                       |
| Dachgauben:  | Unzulässig  |
| Kniestock:   | bei E+ 1 bis höchstens 40 cm<br>bei E bis 0,50 m zulässig |
| Sockelhöhe:  | Nicht über 0,50 m.  |
| Ortgang:     | Überstand mindestens 0,15 m, nicht über 0,30 m.           |
| Traufe:      | Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 0,60 m.           |
| Traufhöhe:   | bei E + 1 nicht über 6,50 m.<br>bei E nicht über 3,60 m.  |

### **Diese Festsetzung gilt nur den Bereich des Deckblattes Nr. 7:**

Neben nachfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der Festsetzungen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Espetfeld“ bestehen.

|                    |   |
|--------------------|---|
| Dachneigung:       | 25 <sup>0</sup> – 30 <sup>0</sup>   |
| Dachform:          | Satteldach  |
| Hauptfirstrichtung | senkrecht zur Außerhienthaler Straße (Parallel zum gezeichneten Mittelstrich) |
| Geschosse:         | EG + DG   |
| Kniestockhöhe:     | max. 80 cm  |

6.12 entfällt  
(*Deckblatt Nr. 6*)

## **3. Planliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnbauflächen

1.1.3



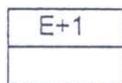
Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO Abs. 1 und 2

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Geplantes Wohngebäude mit eingetragener Geschosszahl: Mittelstrich = Firstrichtung

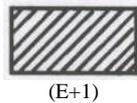
2.1.15



Als Höchstgrenze: Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss  
(Reihenhaus zwingend)  
Dachgeschossausbau unzulässig  
Bei WA: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 soweit sich nicht aus den  
sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben.  
Bis zu 2 WE sind zulässig

2.1.30 Entfällt. Für die betroffenen Grundstücke soll künftig 2.1.15 also E+1 gelten.  
(Neu durch Deckblatt Nr. 6)

2.1.60



Bestehende Gebäude (mit entsprechender Geschosszahl E + 1)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

3.2

**g**

Geschlossene Bauweise

3.4



Baugrenze

### 4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

4.1



Sichtdreiecke: Innerhalb der Sichtdreiecke darf die Sicht ab 1,00 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.

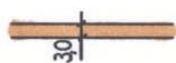
### 5. Verkehrsflächen

5.1



Straßenverkehrsflächen

5.1.1



Gehsteige und öffentliche Fußwege

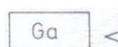
5.3



Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

### 6. Sonstige Festsetzungen

6.1



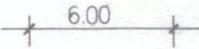
Garagenzufahrt in Pfeilrichtung

6.2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 14.12.1  Garagenzufahrt
- 14.13.7  Hauptentwässerungskanal geplant
- 14.14.8  Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen).
- 14.15.1  Maßzahl
- 14.16.1  Grundstücksnummerierung

## 15. Kartenzeichen für die bayerischen Flurkarten

### 15.1 Festpunkte

- 15.1.2  Polygonpunkt

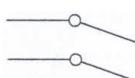
### 15.2 Grenzpunkte und Grenzen

- 15.2.1  Grenzstein
- 15.2.4  Flurstücksgrenze

### 15.3 Bauwerke

- 15.3.1  Vorhandene Wohngebäude
- 15.3.2  Vorhandene Nebengebäude
- 15.3.3  Böschung

### 15.4 Straßen und Wege

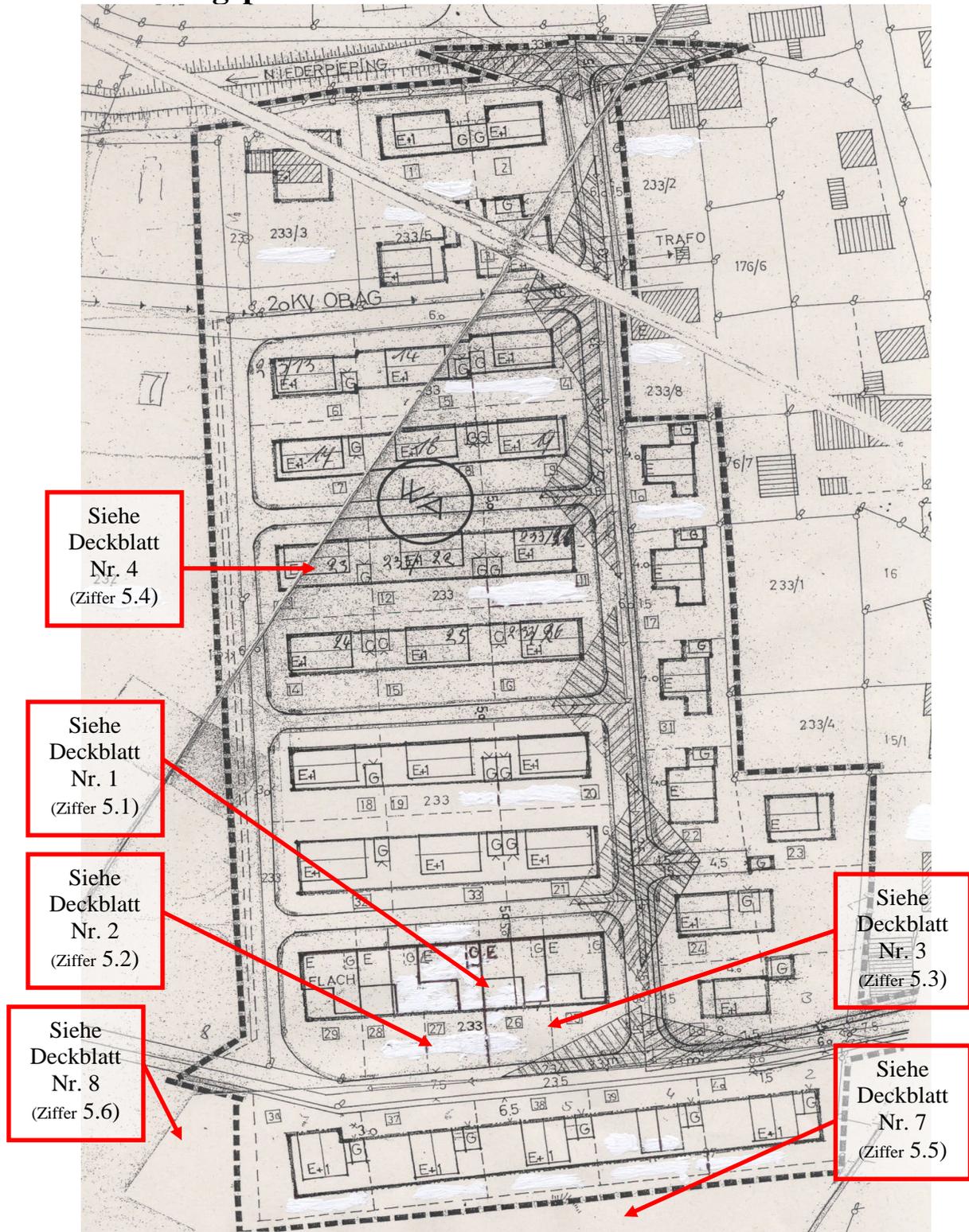
- 15.4.1  Abgemarkter Weg

15.6 Nutzungsarten

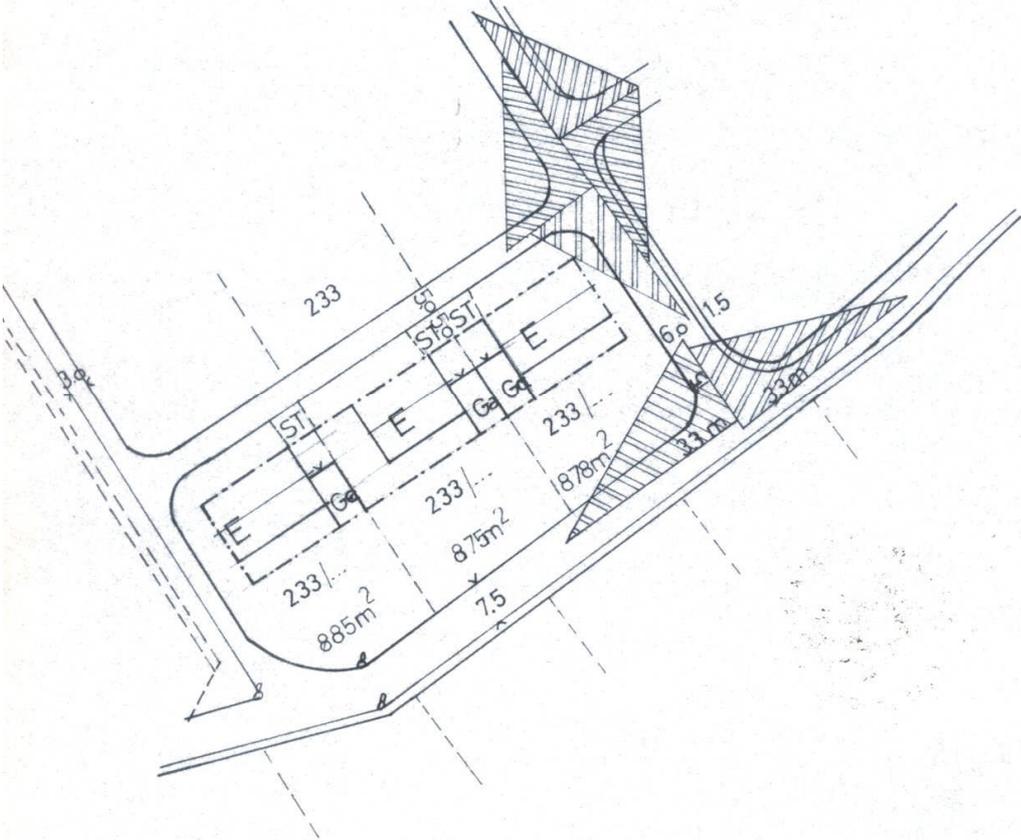
15.6.1 OHNE KARTENZEICHEN Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz, Lagerplatz  
usw.

15.7 **412** Flurstücksnummern

## 4. Bebauungsplan

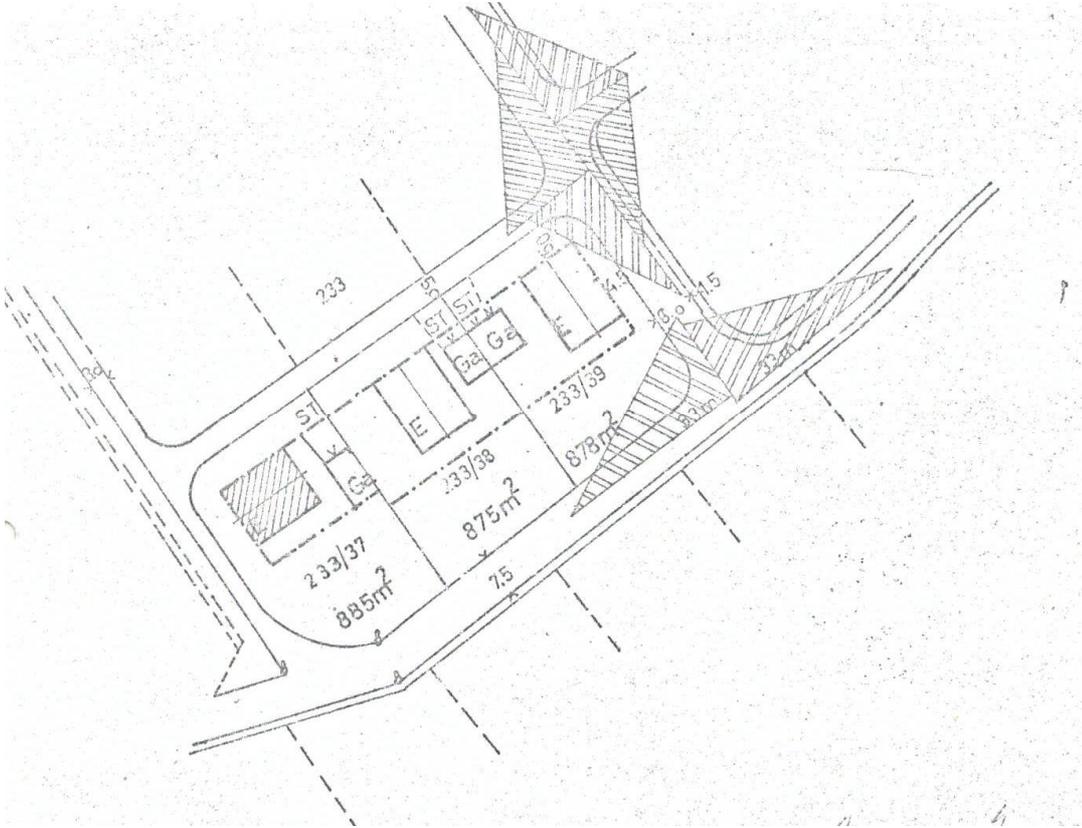


5.1 Deckblatt Nr. 1

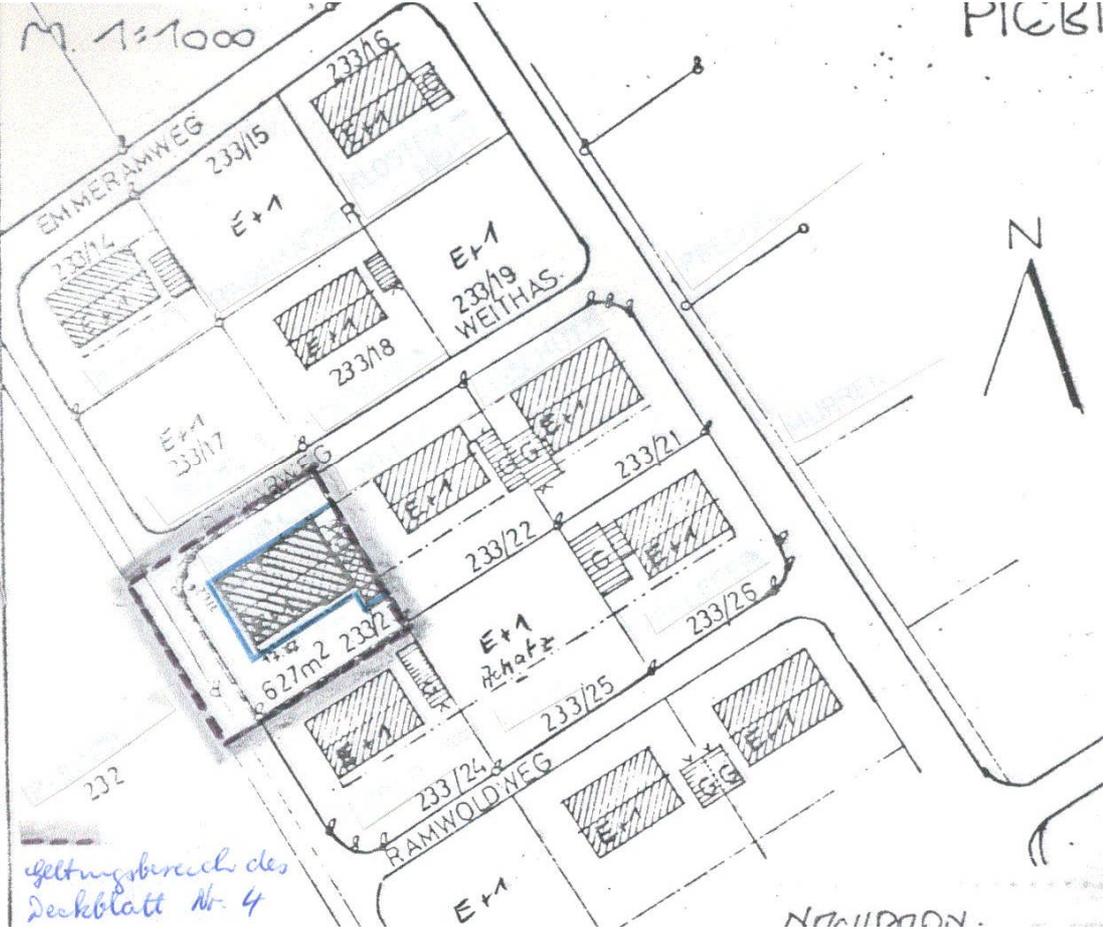




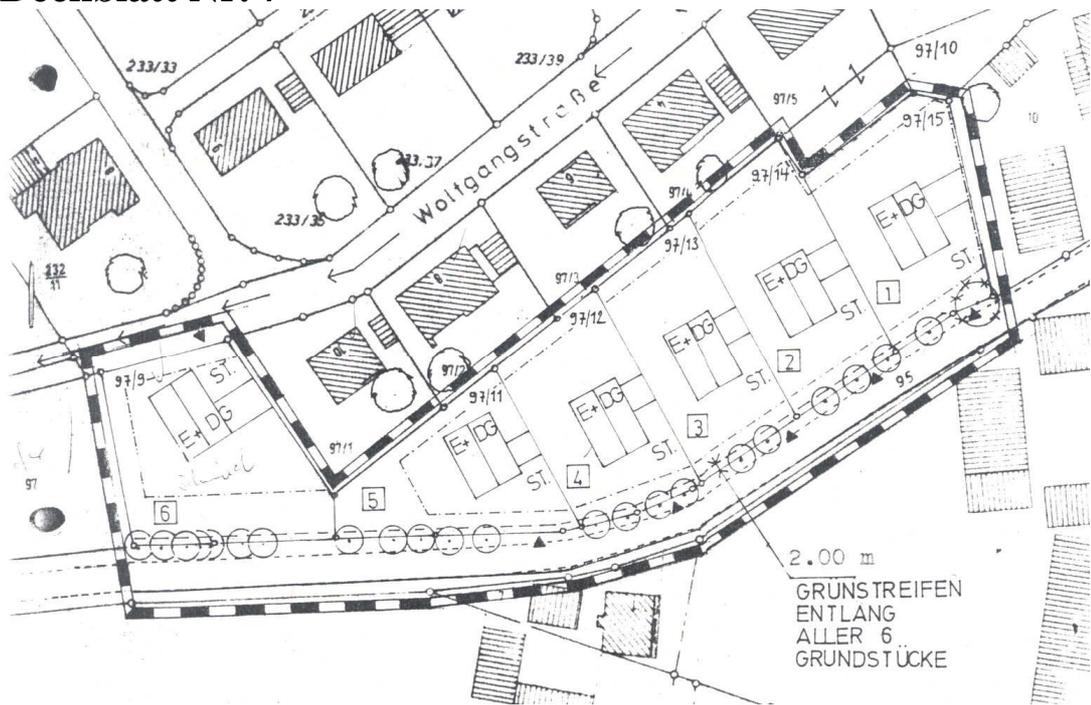
5.3 Deckblatt Nr. 3



5.4 Deckblatt Nr. 4



## 5.5 Deckblatt Nr. 7



## 5.6 Deckblatt Nr. 8

