

Bebauungsplan

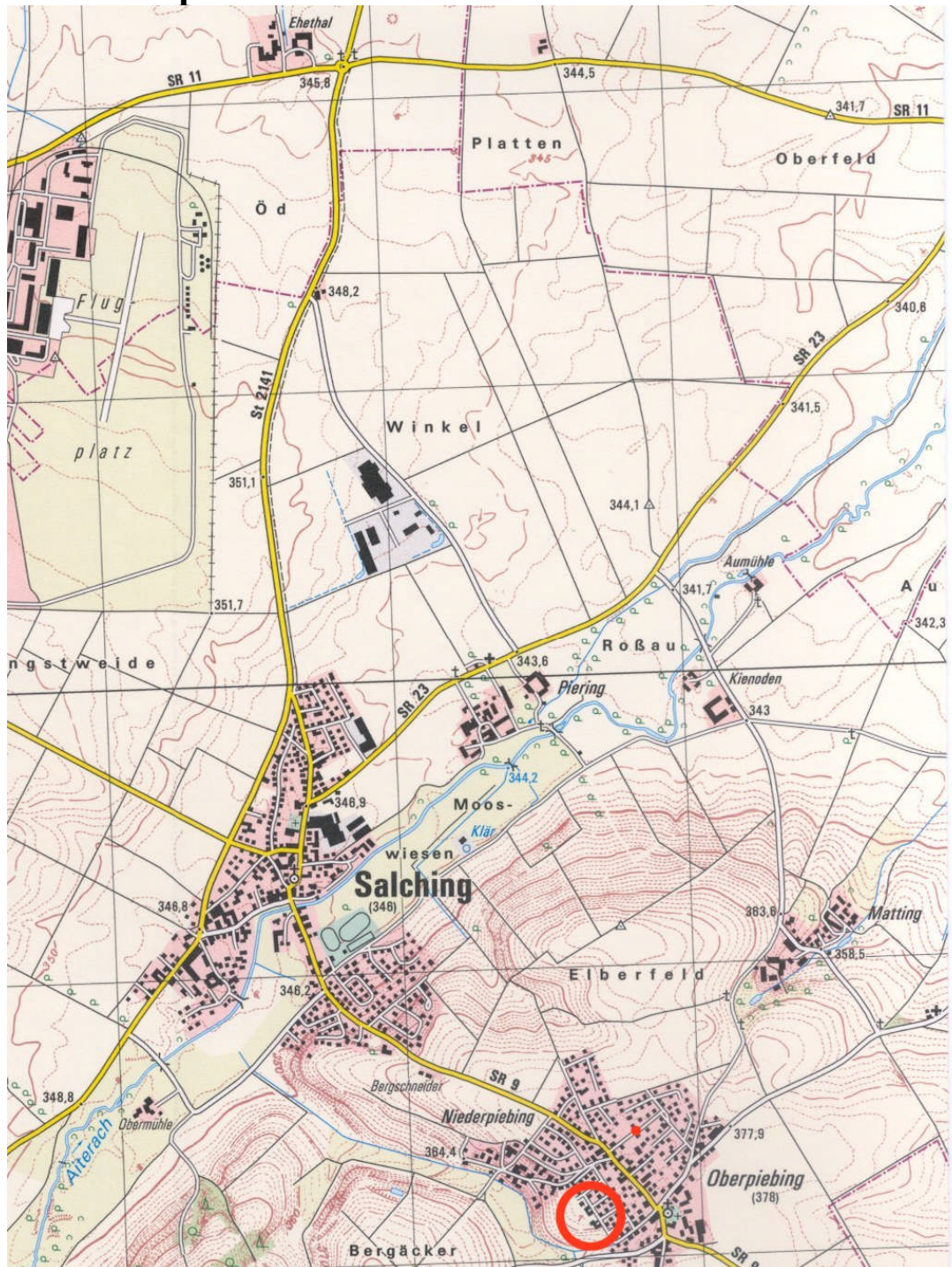
„Espetfeld-Ergänzung“

ORT GEMEINDE LANDKREIS REGIERUNGSBEZIRK	OBERPIEBING SALCHING STRAUBING-BOGEN NIEDERBAYERN
Planfassung vom Bekannt gemacht am	04.08.1978 22.08.1978
Deckblatt Nr. 1 vom Bekannt gemacht am	06.03.1980 10.03.1980
Deckblatt Nr. 2 vom Bekannt gemacht am	12.06.1980 18.06.1980
Deckblatt Nr. 3 vom Bekannt gemacht am	12.11.1992 20.11.1992

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Übersichtsplan



2. Textliche Festsetzungen

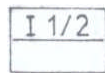
1. Bauweise

- 1.1 **0** offene Bauweise
- 1.2 Neben nachfolgenden Bestimmungen gelten die Festsetzungen der Bay BO in neuester Fassung.

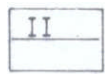
2. Bauliche Nutzung

- 2.1  Allgemeine Wohngebiete, § 4 Bau NVO, Abs.1,2

2.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung



Höchstgrenze 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
zulässig GRZ: 0,4
zulässig GFZ: 0,5
(für Parzelle 3 gilt Deckblatt Nr. 3, Höchstgrenze 2 Vollgeschosse)



Höchstgrenze 2 Vollgeschosse
zulässig GRZ: 0,4
zulässig GFZ: 0,8

- 2.3 Mindestgrenze der Einzelgrundstücke: 650 m²

3. Hauptgebäude

- 3.1 Dachform: Satteldächer von 23° – 28° Neigung
- 3.2 Dachdeckung: rot- oder braunfarbene Pfannen
- 3.3 Maximale Traufhöhe: bei eingeschossiger Bauweise: 3,0 m
bei zweigeschossiger Bauweise: 6,5 m
über natürlicher Geländehöhe
- 3.4 Maximale Kniestockhöhe: 0,60 m, bei 2 Geschossen unzulässig
- 3.5 Maximale Sockelhöhe: 0,50 m über natürlicher Geländehöhe
- 3.6 Ortgangüberstand: mindestens 0,50 m
maximal 1,00 m
- 3.7 Traufüberstand: mindestens 0,50 m
maximal 1,00 m

4. Garagen und Nebengebäude

- 4.1 Seitliche Grenzbebauung ist nach den Bestimmungen der Bay BO zulässig, es ist jedoch anzustreben, dass Garagen und Nebengebäude ins Hauptgebäude integriert werden. Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen.
- 4.2 An der Grundstücksgrenze aneinanderstoßende Garagen sind in Dachform und Höhe einheitlich zu gestalten.
- 4.3 Die Traufe darf an der Einfahrtseite maximal 2,75 m hoch sein.
- 4.4 Vor den Garagen sind Stellplätze mindestens 5,00 m tief anzuordnen, die von der Straße nicht abgezäunt werden dürfen.
- 4.5 Kellergaragen sind unzulässig.

5. Firstrichtung

- 5.1 Die Hauptrichtung des Firstes verläuft parallel zur im Plan gezeichneten Richtung.

6. Einfriedungen

- 6.1 Zulässig sind an den Straßenseiten Einfriedungen in bodenständiger Ausführung, wie z.B. aus Holz oder Heckenpflanzungen. Mauern, Kunststoffzäune oder Drahtzäune dagegen sind unzulässig.
- 6.2 Einfriedungen dürfen bis zu 1,00 m hoch sein, von Straßenoberkante bzw. von natürlicher Geländeoberkante aus gemessen.
- 6.3 Die Sockel sind maximal 0,20 m hoch zulässig, außerdem sind sie dem Sockel auf dem Nachbargrundstück und der Straßenneigung anzupassen.

7. Grundstücksbepflanzung

- 7.1 Pro Grundstück sind ein großkroniger Baum und eine Pflanzgruppe mit mindestens fünf Gehölzen/Sträuchern zu pflanzen und zu erhalten.
- 7.2 Die Pflanzungen sind vom Bauherrn innerhalb eines Jahres nach Antrag der Bauabnahme auszuführen.

3. Planliche Festsetzungen



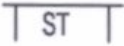
Baugrenze, § 23 Bau NVO



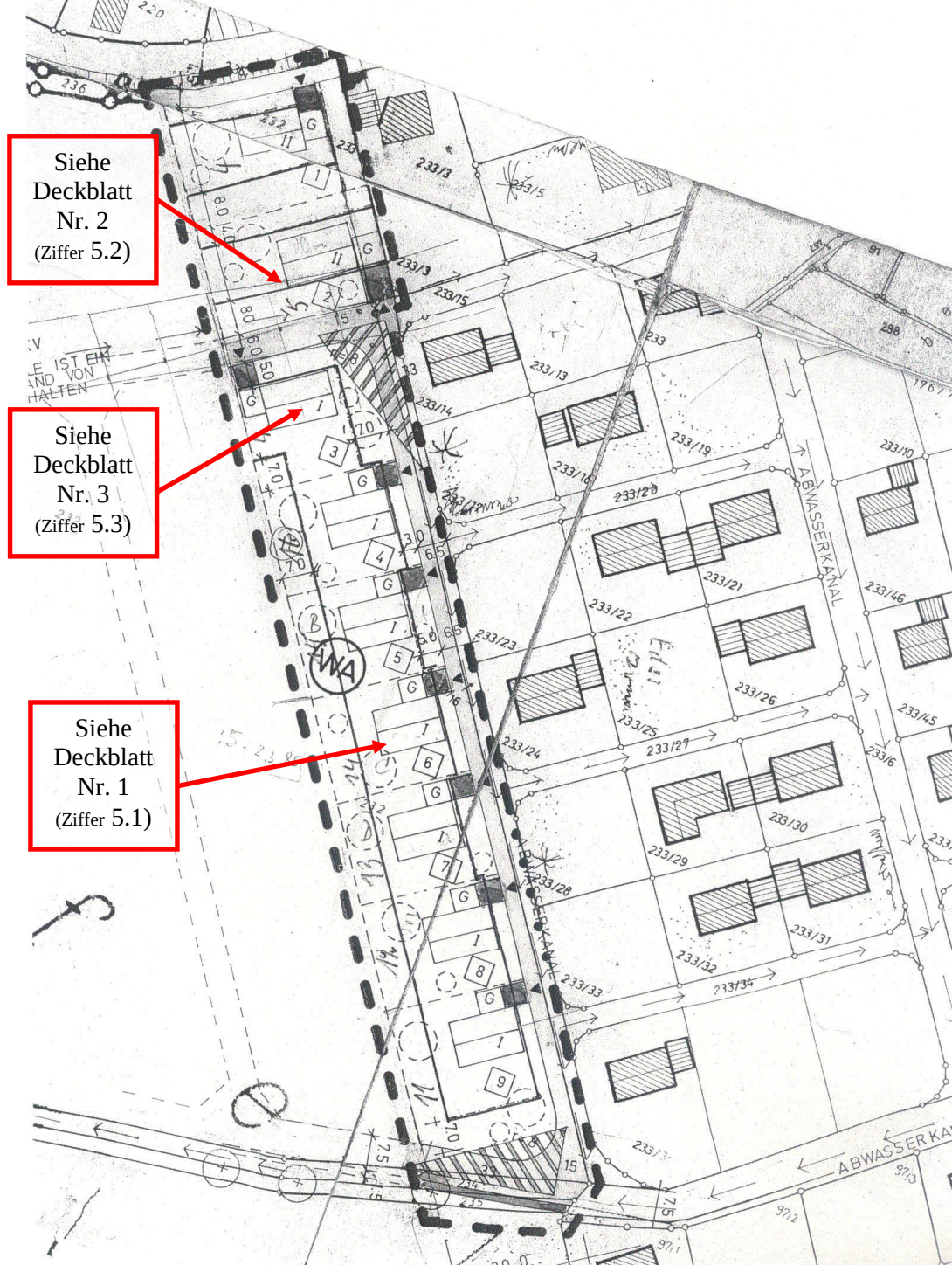
Sichtdreiecke, innerhalb dieser Bereiche darf die Sicht ab 1,0 m über Straßenoberkante durch nichts behindert werden.



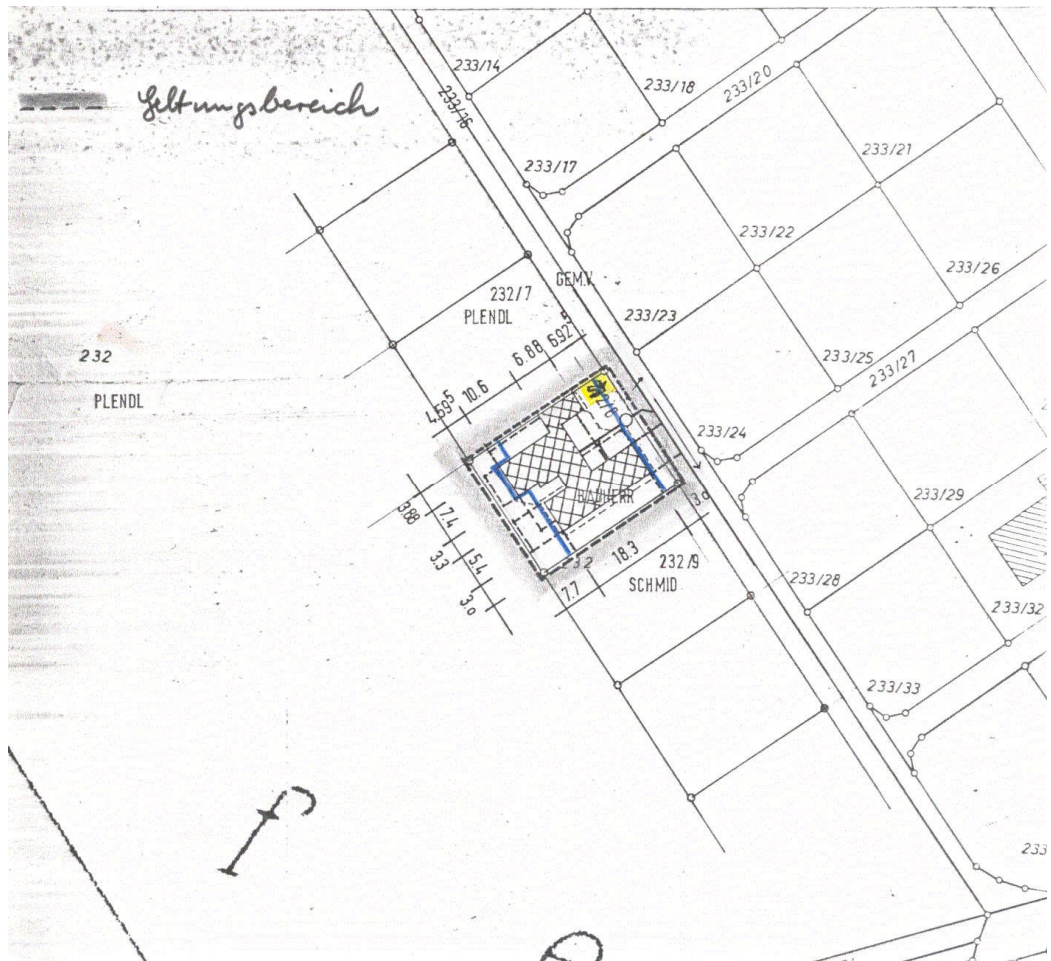
Straßenverkehrsfläche

	Gehsteige und öffentliche Fußwege
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Stellplätze, mind. 5,0 m tief
	Garagen mit Stellplatz, Zufahrt in Pfeilrichtung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	großkroniger Baum und Pflanzgruppe, die pro Grundstück zu pflanzen sind
	geplante Aufteilung der Grundstücke
	Führung oberirdischer Versorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen
	vorhandene Wohn- und Nebengebäude
	Grundstücknummerierung

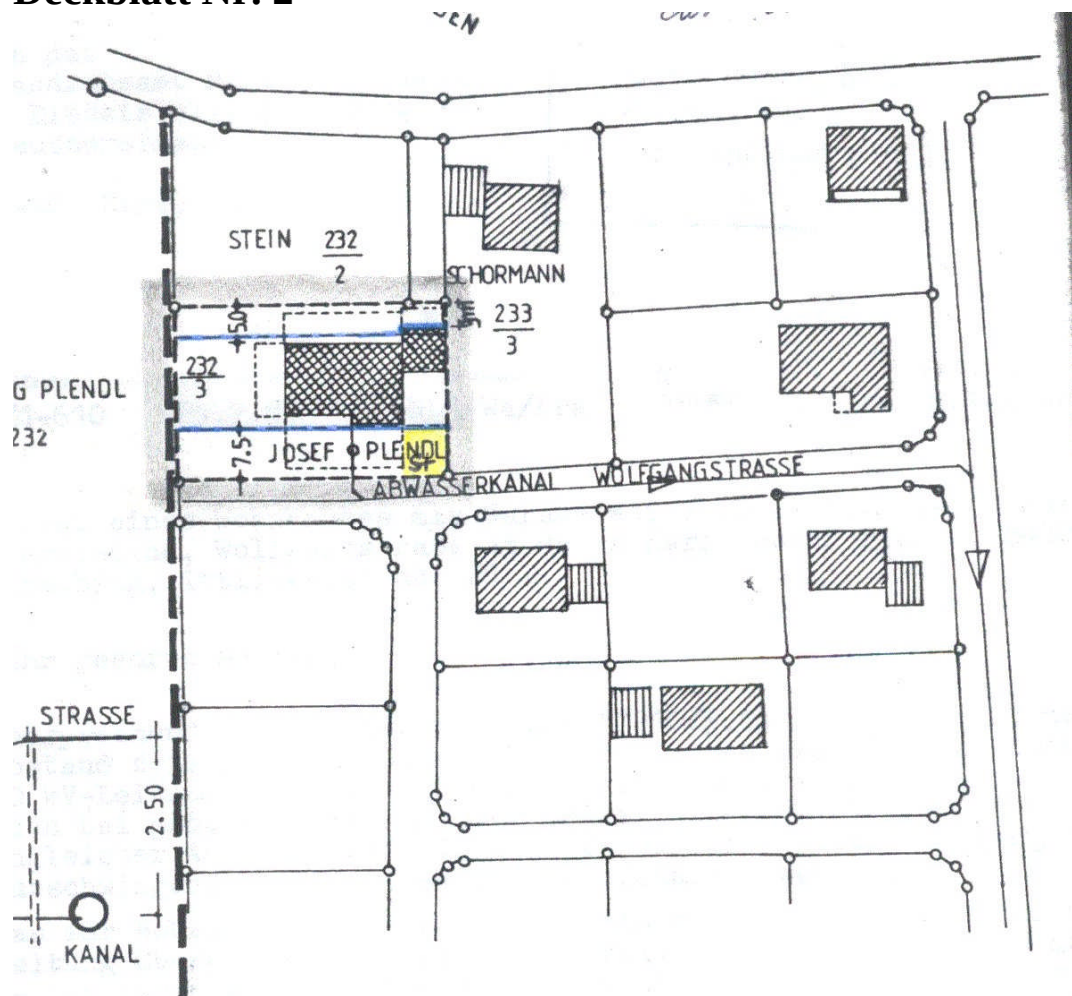
4. Bebauungsplan



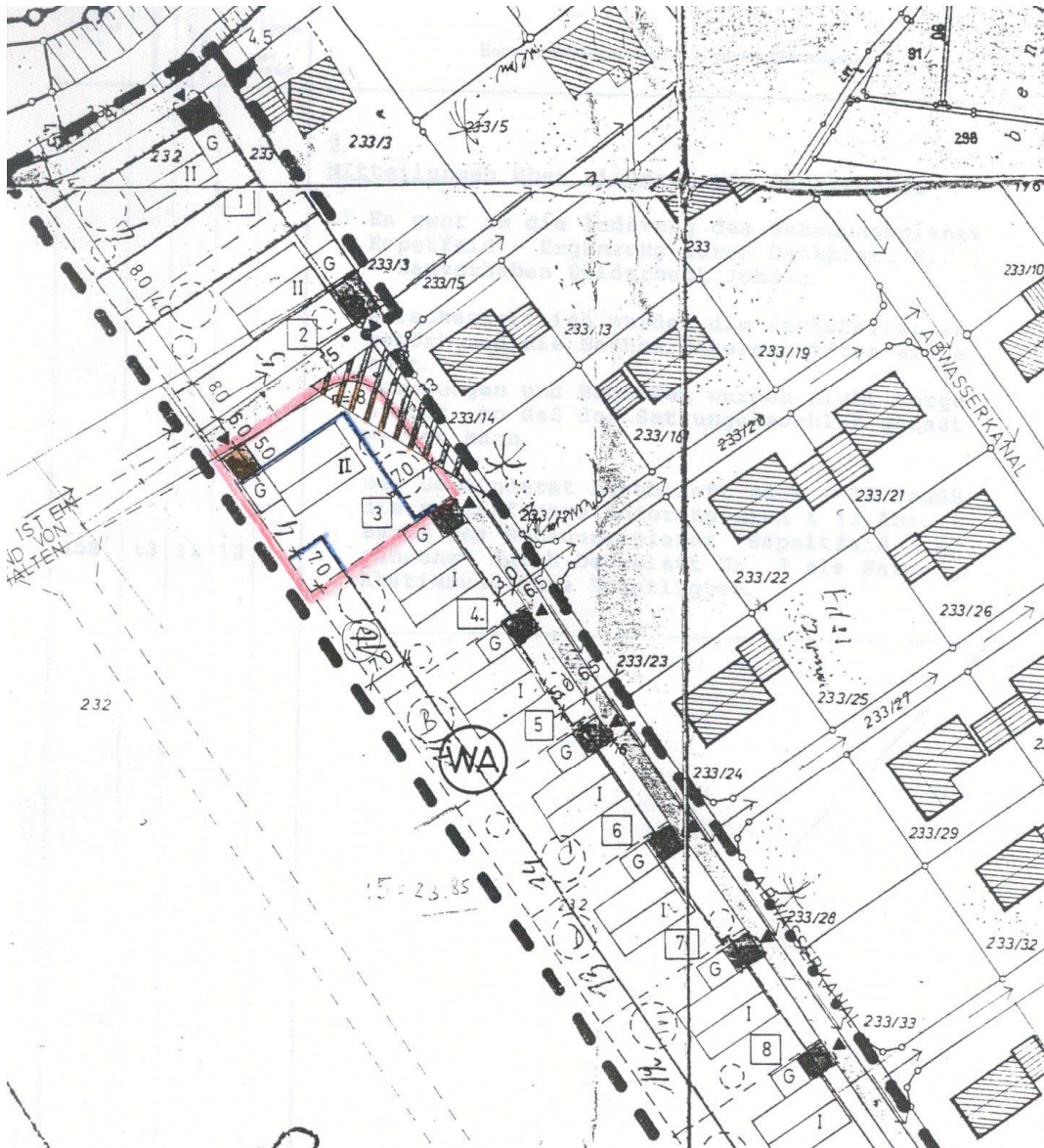
5.1 Deckblatt Nr. 1



5.2 Deckblatt Nr. 2



5.3 Deckblatt Nr. 3



Auf dem Grundstück Fl.Nr. 232/5 (Parzelle 3) ist als Maß der baulichen Nutzung I (Höchstgrenze 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss) und als GFZ 0,5 festgelegt. Für dieses Grundstück wird das Maß der baulichen Nutzung mit II (Höchstgrenze 2 Vollgeschoße) und die GFZ mit 0,8 festgesetzt.