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

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

KIRCHBERG-OST ERWEITERUNG

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 27.06.01 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
Stand	27.06.2001 Kritschel

Bearbeit.	28.02.01	Ba
Geändert Anlass:		
§ 4 Abs. 1 BauGB	27.06.01	Ba
Projekt Nr.		
B 2000 – 2088		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BAUGB):

1.1 Wohnbauflächen:

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB):

2.1 Zulässige Grund- und Geschoßfläche:

Bautyp	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
Einzelhaus	max. 0,30	max. 0,50

2.2 Zahl der Vollgeschosse:

max. 2 Vollgeschosse zulässig
Bauweise: - Bautyp A Erdgeschoß und Dachgeschoß
Das 2. Vollgschoß ist im Dachgeschoß anzuordnen.
- Bautyp B Untergeschoß und Erdgeschoß
Das 2. Vollgeschoß ist im Untergeschoß anzuordnen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen:

2.3.1 Wandhöhe

Wohngebäude
- Bautyp A max. 4,80 m (talseitig)
- Bautyp B max. 6,50 m (talseitig)

Garagen und Nebengebäude
max. 3,50 m (an der Zufahrtsseite)

Definition
Zu messen ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Auf Ziffer 8.7 „Gestaltung des Geländes“ wird verwiesen.

3. BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. FIRSTRICHTUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB):

Die Firstrichtung ist dem Planeintrag zu entnehmen und hat parallel zur längeren Gebäudeseite zu verlaufen.
Ausnahmsweise ist eine Drehung der Firstrichtung um 90° zulässig.

5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BAUGB):

Bautyp	Größe in qm
Einzelhaus	600

6. ANZAHL DER WOHNEINHEITEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB):

Bautyp	Wohneinheiten (WE)
Einzelhaus	2 WE je Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB):

Integrierter Grünordnungsplan

7.1 Öffentliche Grünflächen:

Die öffentliche Grünfläche im Bereich des gepl. Regenrückhaltebeckens ist als Wiesenfläche auszubilden und wird extensiv entwickelt, d.h. einschürige Mahd, Düngung ist nicht gestattet, Ruderal- und Sukzessionsentwicklungen werden in geeigneten Ausmaßen gefördert.
Die Bepflanzung des Regenrückhaltebeckens erfolgt unter ökologischen Gesichtspunkten, Detailplanung bei der Ausführung.

Die vorhanden Biotopfläche ist zu schützen und zu erhalten.
Auf die Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

7.2 Private Grundstücksflächen:

Für Strauch- und Baum-/ Strauchpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind vorwiegend standortgerechte Laubgehölze gemäß Artenliste 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.
Die festgesetzten privaten Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereiches sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Fußwege und Aufenthaltsbereiche zulässig.
Je 300 m^2 privater Grünfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.
Fassaden, Sichtschutzelemente und sonstige geeignete Architekturelemente sollen begrünt werden.
Der Schutz vorhandener Gehölzbestände vor und während der Baumaßnahmen erfolgt nach DIN 18920.

7.3 Flächen bzw. Maßnahmen zum Ausgleich:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden direkt am Ort des Eingriffs bereitgestellt.
Die Pflege der Wiesenfläche erfolgt extensiv, d.h. einschürige Mahd, eine Düngung der Flächen ist nicht gestattet.

7.4 Hinweise:

7.4.1 Verkehrsflächen

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

7.4.2 Erschließungsflächen

Sonstige Erschließungsflächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren und ebenfalls so weit als möglich wasserdurchlässig auszuführen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (ART. 91 BAYBO):

8.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

8.1.1 Wohngebäude

Dachform:	Satteldach
Dachneigung:	max. 38°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m; Bei überdachten Balkonen oder Terrassen max. 2,00 m
Dachgaupen:	zulässig ab 32°; Giebel- oder Schleppgaupen; Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1.2 Garagen und Nebengebäude

Dachform:	Satteldach, Pultdach
Dachneigung:	max. 38°
Dachdeckung:	Ziegel- oder Betondachsteine, rot; Bahnendeckung in Blech / Titanzink; Gründach;
Dachüberstand:	Ortgang und Traufe max. 1,00 m;
Dachgaupen:	unzulässig

8.2 Grenzbebauung:

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

8.3 Private Verkehrsflächen:

8.3.1 Stauraum

Zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

8.4 Anzahl der Stellplätze:

Bautyp	Stellplätze
Einzelhaus	2 Stellplätze je Wohnung

8.5 Abstandsflächen:

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

8.6 Einfriedungen:

Art und Ausführung:	<u>Straßenseitige Begrenzung</u> Holzlattenzaun - senkrecht <u>Seitliche und rückwärtige Begrenzung</u> Holzlattenzaun – senkrecht oder Maschendrahtzaun
Zaunhöhe:	max. 1,00 m ab fertigem Gelände
Sockel:	unzulässig

8.7 Gestaltung des Geländes:

Zulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,00 m.
Ein direktes Aneinandergrenzen von Aufschüttungen und Abgrabungen ist unzulässig.
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.
Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.
Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche.

Planliche Festsetzungen



Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

Wohnbauflächen

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB,§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

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



nur Einzelhäuser zulässig



Firstrichtung, Satteldach

Baugrenze:
Die überbaubaren Grundstücksflächen
sind durch Baugrenzen festgesetzt.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentlicher Geh- und Radweg

Strassenbegrenzungslinie

Private Verkehrsflächen:
nicht eingezäunt zur Erschließung der Bauparzellen

▼ Einfahrt Garagen

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Abwasseranlagen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, geplant
als Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich ohne Pflanzgebot

Öffentiche Grünfläche, geplant

Öffentiche Grünfläche, geplant
extensiv genutzte Wiesenfläche mit Pflanzgebot

Öffentiche Grünfläche, bestehend
kartierte Biotopfläche B. 16

Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken (RRB), geplant

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz
zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Gehölzbestand, vorhanden und zu erhalten
innerhalb öffentlicher Grünflächen (Biotopfläche)

Einzelgehölz, geplant
innerhalb privater Grundstücksflächen

Baum-/Strauchbestand, geplant
(Abschirmung,Eingrünung,Einbindung)

Umgrenzung von Flächen
zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Ga Garagen

Umgrenzung von Flächen für
Garagen, Stellplätze, und Nebengebäude

Planliche Hinweise

5 Parzellennummer

342/1 Flurnummer

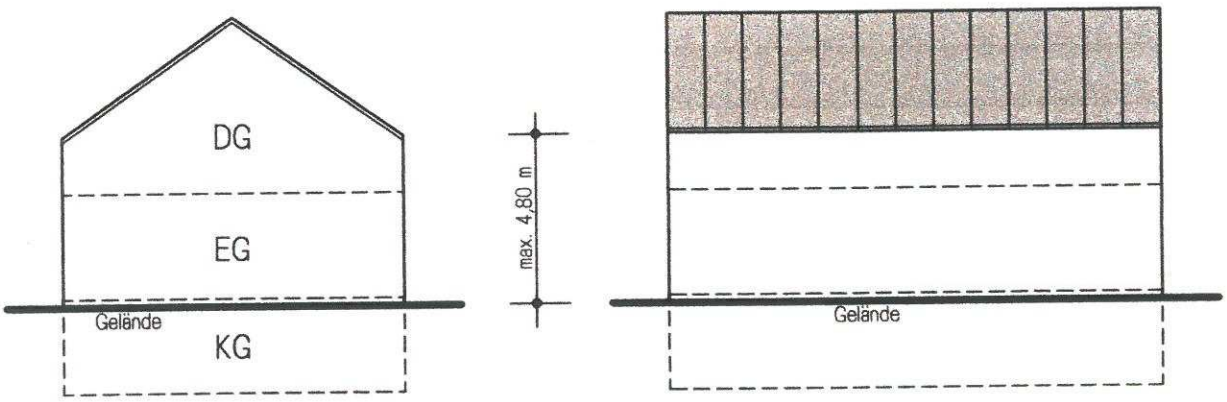
——— Höhenlinien

----- Grundstücksgrenze, geplant

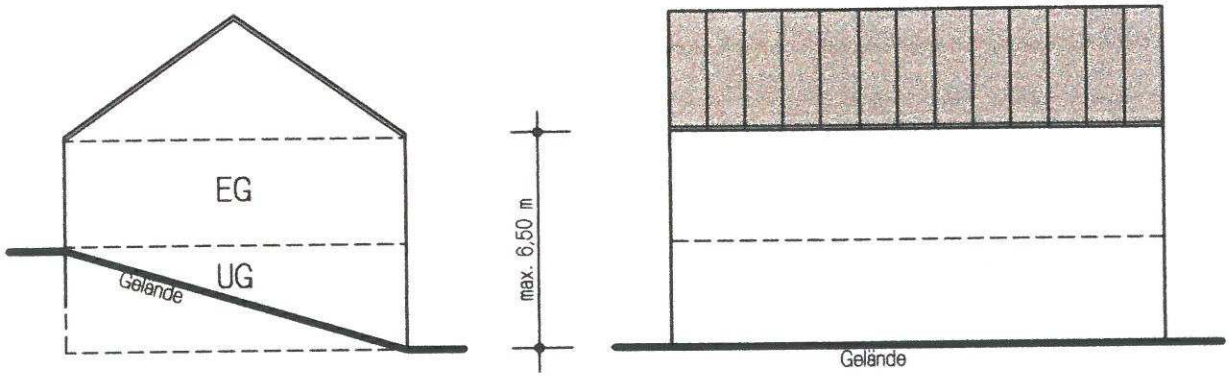

342/29
362/3
342/21
342/19
Birkenstr.
342/16
365
368
362
342/35
342/33
342/17
342/18
342/22
342/30
492.0
Ga
353
342/1
5,50 m
342/7
WA
1101
236/2
236/1
236/10
RRB
kartiertes Biotop B 16
3,00 m Geh- und Radweg
837/6
364
Wiesenfläche
367
363
Best. Wald
N

SCHEMASCHNITTE
M 1 : 200

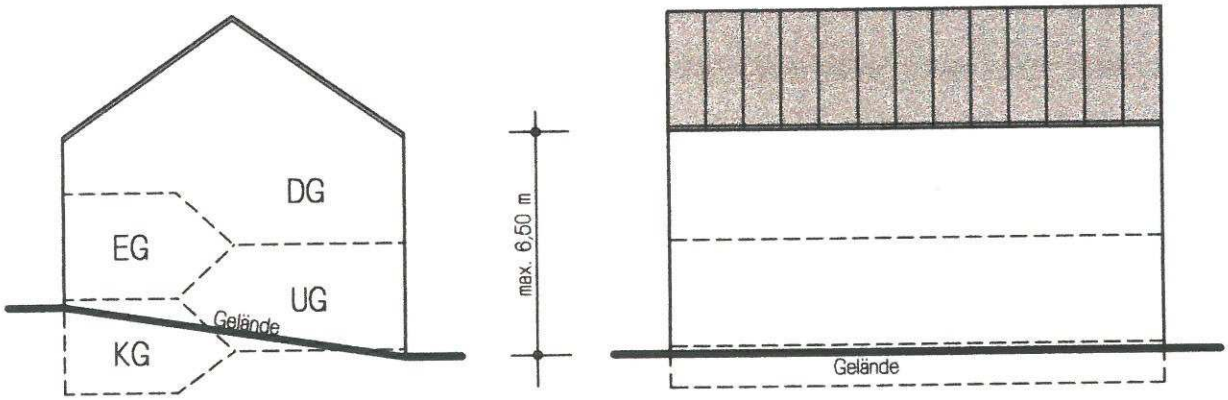
Bautyp A:
Erdgeschoß und Dachgeschoß (I+D)



Bautyp B:
Untergeschoß und Erdgeschoß (U+I)



Alternativ



VERFAHRENSHINWEISE:

1. Aufstellungsbeschluß:

Die Gemeinde hat in der Sitzung vom **15.11.00** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **14.12.00** ortsüblich bekanntgemacht.

Kröning, den 21.11.01

1.Bürgermeister

2. Beteiligung der Bürger:

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **26.04.01 bis 25.05.01** durchgeführt.

Kröning, den 21.11.01

1.Bürgermeister

3. Fachstellenanhörung:

Die Fachstellenanhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom **17.04.01 bis 25.05.01** durchgeführt.

Kröning, den 21.11.01

1.Bürgermeister

4. Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **27.06.01** wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **05.09.01 bis 09.10.01** öffentlich ausgelegt.

Kröning, den 21.11.01

1.Bürgermeister

5. Satzung:

Die Gemeinde hat mit Beschluß vom **24.10.01** den Bebauungsplan in der Fassung vom **27.06.01** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 91BayBO als Satzung beschlossen.

Kröning, den 21.11.01

1.Bürgermeister

6. Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan wurde am 18.02.02 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB otsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kröning, den 20.02.02

1.Bürgermeister