

GEMEINDE LOHKIRCHEN
LANDKREIS MÜHLDORF
AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

“ WOTTING I ”

IN WOTTING
M 1:1000

Der Bebauungsplan umfaßt die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke.

Die Gemeinde Lohkirchen erläßt gemäß §10 in Verbindung mit den §§ 1,2,3, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

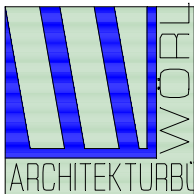
Erstellt: 18.06.2001

Lohkirchen, den 23.08.2001

geändert:

.....

Sedlmeier, 1. Bürgermeister



Architekturbüro W Ö R L
Trostberger Str. 3
84574 Taufkirchen
Tel.08622/1288, Fax.624
e.mail. e.woerl@t-online.de

Planfertiger:
Werner Wörl
Dipl.-Ing.FH Architekt

TAUFGKIRCHEN, 18.06.2001

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) Art der baulichen Nutzung

1.1 MD Dorfgebiet (@ 5 BauNVO)

2.) Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal überbaubare Fläche, die Maßangabe der max. überbaubaren Bruttogrundfläche und durch die Wandhöhe fixiert.

2.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Erker, Balkone) ist gemäß @ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig. Für Wintergärten kann die gartenseitige Baugrenze bis zu max. 2,5 m überschritten werden.

2.3 Die überbaubare Grundfläche (GA) kann bis max. 5 μ überschritten werden.

2.4 I+D - Erd- und Dachgeschoß (@ 20 BauNVO)
Das Dachgeschoß darf als Vollgeschoß ausgebaut werden.

3.) Gestalterische Festsetzungen

In Verbindung mit @ 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, rechteckige Baukörperform
 - geneigtes Satteldach
- große Dachüberstände nur in Verbindung mit Balkonen und Freisitzen
- Lochfassade mit überwiegendem Anteil an geschlossenen Flächen.

3.1 Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend der Einzeichnung im Geltungsbereich anzuordnen. Untergeordnete Nebenanlagen gem. @ 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

3.2 Die Oberkante des EG - Rohbodens darf max. 0,15 m über Oberkante Achse Erschließungsstraße, von der Gebäudemitte aus gemessen, liegen. (Siehe Schnittschemen im Planteil)

3.3 Die Wandhöhe von Nebengebäuden und Garagen regelt sich nach der Wandhöhenregelung gemäß BayBO Art. 7. Abs. 4.

3.4 Der Grundriß des Hauptbaukörpers muß die Form eines Rechteckes aufweisen.

3.5 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

3.6 Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis Schnittpunkt Außenkante Umfassungsmauer mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes.

3.7 Der natürliche Geländeverlauf soll möglichst beibehalten bleiben.

3.9) Gestaltung des Daches

3.9.1 Bei Satteldächern ist der First in der Gebäudemitte anzubringen.

3.9.2 Die Dachneigung wird von 26 bis 32 Grad festgesetzt, ungleiche Neigungswinkel der beiden Dachflächen sind unzulässig.

3.9.3 Als Dacheindeckung werden naturrote oder rotbraune kleinteilige Dachplatten festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich auch auf Garagen und Nebenanlagen nach Ziff. 6.3 der Festsetzung. Für Anbauten (Wintergärten) sind auch Glasdächer zulässig.

3.9.4 Dachflächenfenster sind bei allen Parzellen bis max. 2 Stück pro Dachseite zugelassen.
Die Glasfläche pro Fenster darf max. 1,3 m² betragen.

3.9.5 Dachgauben sind unzulässig.

3.9.6 Quergiebel:

Pro Gebäude und Dachseite ist ein Quergiebel ab einer Dachneigung von 30° Grad zulässig. Die Ansichtsfläche der Quergiebel darf eine Breite von 1/3 der jeweiligen Dachlänge, jedoch max. 5,0 m nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muß mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches sein.

3.10 Abfallbehälter (Mülltonnen) sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

4.1) Einfriedung

4.1.1 Die Einfriedungen sind so zu gestalten, daß ein gefälliges und einheitliches Bild gewährleistet ist.

4.1.2 Straßenseitige Einfriedungen sind als Holzzäune mit senkrechter Lattung von max. 0,80 m Höhe über Straßenoberkante auszubilden.

4.1.3 Die Garagenzufahrt darf zur Straße hin erst ab einer Tiefe von mindestens 5,00 m mit einem Tor abgeschlossen werden.

5.) Höchstzahl der Wohnungen

5.1 Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

6.) Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

6.1 Die Errichtung von Garagen ist ausschließlich auf den gekennzeichneten Flächen zugelassen.
Der Vorplatz zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen. Stellplätze können auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

6.2 Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die ersteingereicherte Garage hat Vorrang.

6.3 Nebengebäude wie Geräteraume, Holzlegen etc sind nach @ 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

7.) Grünordnung

- 7.1. Neupflanzungen sind durchzuführen auf Grundlage der potentiellen natürlichen Vegetation, die sich einstellt, wenn die Einflüsse der Menschen auf Natur und Landschaft aufhören würden. Dazu sind das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Mühldorf, die Angaben über die natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern / P.Seibert 1968 zu beachten.
Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem reinen Labkraut- Eichen- Hainbuchenwald, Südbayernrasse zugeordnet.
Die Auswahl der Gehölze ist auf das Artenspektrum des Waldmeister-Tannen-Buchenwald-Typus zu beschränken.
- 7.2 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze festgelegt sind, gärtnerisch zu gestalten.
Je angefangene 300m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder 1 Obstbaum heimischer Art lt. nachfolgender Pflanzliste 7.6 a und b, zu pflanzen.
- 7.3 Art. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.82 (Grenzabstand von Bäumen und Sträuchern) ist zu beachten.
- 7.4 Geschnittene Hecken in Verwendung von Lebensbaumhecken (Thuja occidentalis), Fichtenhecken (Picea) und rotlaubige Hecken sind nicht zulässig.
- 7.5 Hinterpflanzte Einfriedungen zur Straßenseite hin sind auf 1,0 m Höhe zu begrenzen.

7.6 Arten - Auswahl zu pflanzender Gehölze

a) Großkronige Bäume b) Kleinkronige Bäume
Fagus sylvatica Rotbuche Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Esche Acer campestre Feldahorn
Tilia cordata Winterlinde Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche Sorbus aucuparia Eberesche

c) Sträucher

Corylus avellana Hasel Ligustrum vulgare Liguster
Cornus sanguinea Hartriegel Prunus spinosa Schlehe
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Rosa arvensis etc.
Wildrosen
Lonicera xylosteum Heckenkirsche Viburnum lantana Wolliger
Schneeball

d)

Die vorgeschlagene Pflanzliste kann auch durch artverwandte Gehölze erweitert werden.

7.7 Alternativ zu 7.6 a und b können auf privaten Grundstücken auch einheimische Obstbäume (Hochstamm) gepflanzt werden.

7.8 Ausgleichsflächen

7.8.1

Bepflanzung der Ausgleichsflächen mit Obstbäumen aus "alten Lokalsorten" als Hochstamm in Baumschulware.

7.8.2 Bepflanzung:

Es sind pro angefangene 100 m² Ausgleichsfläche mind. 1 Baum von einer Mindesthöhe von 2,0 m zu pflanzen

8.) Oberflächen und Abwasser

8.1 Verkehrsflächen im Grundstücksbereich sind durchlässig zu gestalten.

(z.B. rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, evtl.

auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke).

III TEXTLICHE HINWEISE

1.Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1:5000, vergrößert in M 1:1000

Nr.: N.O.9-28.23

Vermessungsamt Mühl Dorf.

2.Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine

Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige

Differenzen auszugleichen.

3.Die anfallenden Dach- und Hofabwässer müssen auf den

Baugrundstücken durch eine breitflächige Verrieselung in

den Untergrund beseitigt werden.

4. Erschließungsvoraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserver-

sorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage

anzuschließen.

5.Durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten

Flächen muß mit zeitweiser Geruchs- und mit

Staubbeeinträchtigungen gerechnet werden.