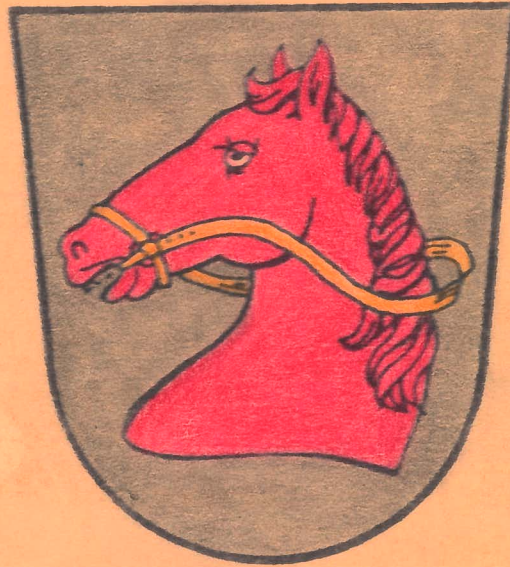


BEBAUUNGSPLAN

ELISABETHSZELL / POINTEN



GEMEINDE

HAIBACH

LANDKREIS

STRAUBING / BOGEN

ING. BÜRO SEHLHOFF

VILSBIBURG / STRAUBING

PETER · ROSEGGER WEG 5 · 8313 VILSBIBURG · T. 08741 · 541 · DÜRNITZLSTR 9 · 8440 STRAUBING T. 09421 72056-57

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DIPL. ING. MATHIAS OVERBECK · ARCHITEKT

BEBAUUNGSPLANUNG

VERFAHREN

<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 BauGB vom 2.03.1989 04.1989 in HAIBACH..... im Rathaus öffentlich ausgelegt.</p>		<p>HAIBACH den 21. April 1989 <i>[Signature]</i> gez. Dilger 1. Bürgermeister</p>
<p>Die Stadt/Markt/Gemeinde HAIBACH hat mit Beschluß des GEMEINDERATES den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p>		<p>HAIBACH den 21. April 1989 <i>[Signature]</i> gez. Dilger 1. Bürgermeister</p>
<p>Das Landratsamt... STRAUBING..... hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 13.7.89 Nr. TR 2-618 gemäß § 11 BauGB in Verbindung mit § 3 der VO vom 23.10.68 (GVBl S.327) in der Fassung der BM vom 1.7.68 (GVBl S.432) genehmigt. <i>wicht beauftragt</i></p> <p>(Sitz der Genehmigungsbehörde)</p>	 <p>Straubing, <i>13.7.89</i> Landratsamt Straubing-Bogen <i>[Signature]</i></p>	<p>STRAUBING den <i>Ruttmann ORR</i></p>
<p><i>Durchführung des Anzeigeverfahrens</i> Die Genehmigung ist am 24. Juli 1989 ortsüblich durch <i>Bekanntmachung an den 4 Gemeindefeldern</i> bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der <i>Gemeinde Haibach</i> während der allgemeinen Dienststunden..... zu jedermanns Einsicht bereit. Auf die Rechtswirkung des § 44 Abs 4, § 215 BauGB wurde hingewiesen.</p>		<p>HAIBACH den 24. Juli 1989 23. April 1993 <i>[Signature]</i> gez. Dilger 1. BÜRGERMEISTER</p>

BESTANDSAUFNAHME
Der topographischen Gegebenheiten sowie des vorhandenen Anlagenzustandes erfolgte durch eigene Erhebungen (keine amtliche Vermessungsergänzung).

HÖHENSCHICHTLINIEN
vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenkarte im Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Die tachymetrische Höhenaufnahme wurde von der Firma gemacht.

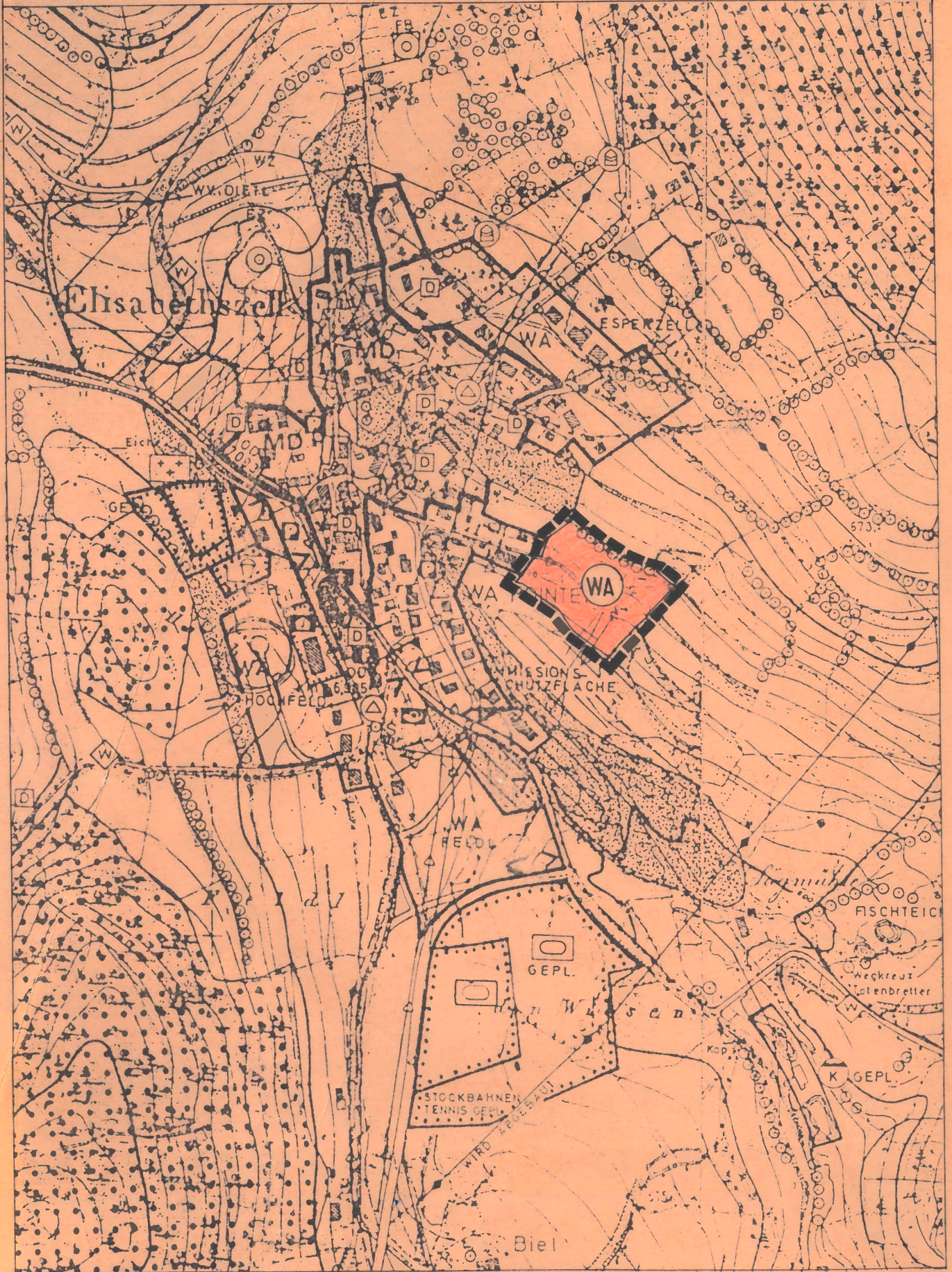
PLANUNTERLAGEN
Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:5000, Katasterpläne im Maßstab 1:1000. Stand der Vermessung vom Jahre Auch Angabe des Vermessungsjahres für genaue Maßangaben nicht geeignet.

GEWÄHR / URHEBERRECHT
Für nachträglich übernommene Planzeichner wird keine Gewähr übernommen. Alle Rechte für die Planung bleiben dem Planverfasser vorbehalten, ohne dessen vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

31.5.88	1. ÄNDERUNG
13.10.88	2. ÄNDERUNG
8.2.89	3. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5000



SATZUNG :

Die Gemeinde Haibach erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Neufassung vom 9.Dez. 1986 und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als Satzung:

SATZUNG:

A. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 4 BauNVO eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. Für den gesamten Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.
- 2.2. Es sind ein Erdgeschoß und eine weitere Vollgeschoßebene als Dach- oder Untergeschoß zulässig. E + DG / E + UG

3. Bauweise, Baugrenzen

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

- 3.1. Offene Bauweise; es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.2. Die Bebauung der Grundstücke ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig - mit Ausnahme der Garagen - (s. BayBO)

4. Gestaltung

- 4.1. Als Dachform wird das Satteldach (SD) festgesetzt. Die durch Pfeil angegebenen Firstrichtungen sind festgesetzt. Bei rechteckigen Grundrissen muß eine Proportion von Länge zu Breite mindestens 7 : 5 gewahrt werden.

(Firstrichtung = Länge)

Anbauten mit Pultdächern sind zulässig.

- 4.1.1. Dachüberstände, Traufe: mind. 0,50 m , max. 1,00 m ;

Ortsgang: mind. 0,50 m, max. 1,00 m

Die Dachneigungen liegen zwischen 28° und 35°.

Aneinandergebaute oder gereihete Bauteile müssen gleiche Dachneigungen haben.

- 4.2. Als Dachdeckung ist nur Ziegeldeckung in roter oder brauner Tönung zulässig.

- 4.3. Dachgauben sind nur bedingt zulässig - als stehende Einzelgauben ab 30°


schreiten. Die maximale Gaubenbreite beträgt 1,50 m Außenmaß. Die Vorderansichtsfläche darf 1,50 qm nicht überschreiten.

- 4.4. Dachterrassen sind unzulässig.
- 4.5. Sicht- oder Blendmauerwerksbauten sind unzulässig.
Außenwandflächen sind zu schlämmen oder glatt zu verputzen - als Putz-
anstrich sind helle, aufeinander abgestimmte Farben zu verwenden. Außen-
verkleidungen sind nur mit imprägnierter Bretterschalung zulässig, jedoch
nicht als Bundwerkimitation oder blockbauimitierte Giebelverbretterung.
- 4.6. Erker sind als Mauerwerks- oder Holzkonstruktion zulässig. Sie dürfen eine
Breite von 3,00 m Innenmaß und eine Tiefe von 1,20 m Außenmaß nicht
überschreiten.
- 4.7. Fenstergrößen sind aus der Maßstäblichkeit des Baukörpers zu entwickeln
und entsprechend zu gliedern. Ungeteilte Glasflächen von mehr als 1,20 qm
sind nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie von öffentlichen Bereichen
nicht einsehbar sind.
- 4.8. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens (Sockelhöhe)
über dem natürlichen Geländeniveau darf 0,50 m nicht überschreiten;
jedoch mind. 2 Stufen = 0,30 m.
- 4.9. Die maximal zulässige Wandhöhe (talseitig gemessen) über natürlichem
Gelände beträgt 5,50 m.

5. Garagen und Nebengebäude

- 5.1. Garagen und Nebengebäude sind der Bauweise des Hauptgebäudes in Ge-
staltung, Dachform und Dachneigung anzupassen. Bei zusammengebauten
Garagen und Nebengebäuden sind diese in der Höhe der erstgebauten Nach-
bargarage anzugleichen. Bei Überschreitung einer Traufhöhe von 2,75 m zum
Nachbarn müssen die Garagen zusammengebaut werden.
- 5.2. Die privaten Stellflächen vor den Garagen dürfen zur Straße hin nicht ein-
gefriedet werden. Die Tiefe der Stellplätze muß mindestens 5,0 m betra-
gen.

6. Verkehrsflächen

- 6.1. Für die mit  gekennzeichnete öffentliche Verkehrsfläche
(Wendeplatz) ist ein mit Pflastersteinen gegliederter Belag vorgesehen; zu-
lässig sind Kleinsteinpflaster und Verbundpflaster.
- 6.2. Die Garagenvorplätze der privaten Grundstücke sind im Belag dem Wende-
platz anzugleichen. (6.1.)

7. Freiflächen / Grünflächen

- 7.1. Die Freiflächen der privaten Baugrundstücke sind mit heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Mindestens mit einem großkronigen Laubgehölz je 250 qm Grundstücksfläche und zusätzlichen kleineren Strauchgruppen. Die Planzeichen für die Pflanzgebote im Privatbereich stellen einen Vorschlag dar und sind mit einem Radius von 5 m bindend.
- 7.2. Die Pflanzgebote auf öffentlichem Grund (3 Einzelbäume auf den Verkehrsgrünflächen im Bereich des Wendeplatzes) sind in ihrer Lage und Größe bindend. (s. Pkt. B - Festsetzungen durch Planzeichen).
- 7.3. Artenliste:
- für den Gartenbereich: Pflanzgröße 3 mal v STU 12/14
 - a) Bäume: Acer pseudoplatanus -Bergahorn
Quercus pendunculata -Stieleiche
Tilia cordata -Winterlinde
Fraxinus excelsior -Esche
großkronige Obstbäume (Hochstämme)
 - b) geeignete Straucharten:
Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Strauchrosen, Pfaffenhütchen, Liguster, sowie alle Gartenblütensträucher.
Weitere Pflanzungen: der Bauwerber bleiben unbenommen.
 - für den Straßenbereich: Pflanzgröße 3 mal v STU 12/14
 - Bäume: Quercus robur - Stieleiche
- 7.4. Jedem Bauantrag ist hinsichtlich der für jede Parzelle vorzunehmenden Gehölzpflanzungen ein qualifizierter Bepflanzungsplan beizufügen.
- 7.5. Die Haselnushecke sowie die Einzelbäume im nördlichen Randbereich des Bebauungsplanes sind zu erhalten.

8. Einfriedungen

- 8.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder Grünflächen und in den Vorgärten sind zulässig in Form von naturbelassenen Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Holzlatten - Hanichelzaun) oder

Höhe max. 1,20 m über StOK.

Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind nur als Maschendrahtzäune mit einer max. Höhe von 1,20 m über OK - Gelände zulässig.

Sockelfundamente sind unzulässig.

- 8.2. Müllbehälter sollten nach Möglichkeit im Gebäude untergebracht werden. Ansonsten sollen diese in unmittelbarer Nähe in Verbindung mit der Einfriedung angeordnet werden.

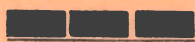
Boxen in Sicht- und Waschbeton sind unzulässig.

- 8.3. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

9. Immissionsschutz

- 9.1. Der Bauwerber im ländlichen Raum muß zeitweilig von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Geruchs-, Geräusch- und Staubentwicklungen tolerieren.

B. Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



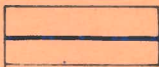
1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

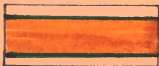
GRZ = 0,3 GFZ = 0,5

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. BauNVO



Baugrenze § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO

4. Verkehrsflächen gemäß BauGB



Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone (Wendepunkt)



Verkehrsgrün

5. Stellplätze und Garagen gemäß BauGB

GA

Garagen



Einfahrt (Garagenzufahrt)

6. Pflanzgebote § 9,1 Nr. 25 BauGB



z.B.

zu pflanzende großkronige Laubbäume mit Festsetzung der Art, Pflanzgröße 3xv STU12/14 (Q = Quercus Robur - Stieleiche)



Bäume zu Pflanzen (schematisch);

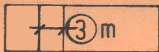


zu pflanzende Baum- b.z.w. Strauchgruppen (s. Artenliste Pkt.7.3.)

8. Sonstige Festsetzungen



Firstrichtung



Maßzahl z.B. 3,00 m



zu erhaltender Steinwall

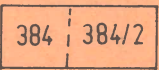
C. Hinweise durch Planzeichen



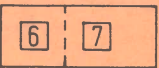
Vorgesehene Form der Baukörper



Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke



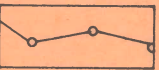
Bestehende Flurstücksnummer



Nummerierung der Parzellen



Haupt- und Nebengebäude Bestand



Flurstücksgrenze mit Grenzstein



Höhenlinie