

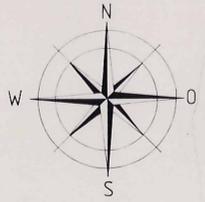
Zeichenerklärung

A) Für die Festsetzungen

- WA Allgemeines Wohngebiet
- II 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck mit Maßzahl (z.B. 85/10m)
- Maßzahl (z.B. 5,5m)
- Firstrichtung, zwingend
- private Grünfläche, für das Ortsbild bedeutsame Randeingrünung (siehe Pflanzschema Ziffer 19 / 20)
- öffentliche Grünfläche
- zu pflanzende, heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher bzw. Hecken lt. Pflanzliste Ziffer 21
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Ga Garagen
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Versorgungsanlage für Elektrizität

B) Für die Hinweise

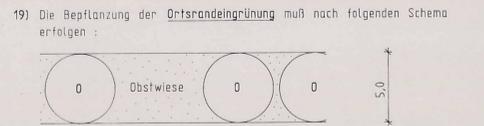
- 1 Nummerierung der Bauparzellen z.B. 1
- bestehendes Hauptgebäude
- bestehendes Nebengebäude
- vorgeschlagener Baukörper
- bestehende Grundstücksgrenze
- aufzulösende Grundstücksgrenze
- Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- Flurstücksnummer z.B. 145
- 525- Höhenlinie



Textliche Festsetzungen

- 1) **Dachform:** Alle Gebäude müssen ein Satteldach erhalten. Die Dachneigung muß bei allen Gebäuden 22° - 28° betragen. Die Dachneigung der Garagen ist entsprechend der Hauptgebäude auszubilden.
- 2) Die **Dacheindeckung** muß aus roten oder rotbraunen, kleinteiligen Dachplatten bestehen.
- 3) **Dachgauben** sind unzulässig. Quergiebel und Zwerchhäuser sind ab einer Dachneigung von 24° zugelassen, wobei die maximale Breite der Ansichtfläche 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten darf. Die Trauflinie muß höhengleich mit dem Hauptbaukörper verlaufen.
- 4) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.
- 5) Für den Gebäudetyp II der Parzellennummern 1 - 9 und 26 - 35 wird das **Maß der seitlichen Wandhöhe** mit mindestens 4,50m und maximal 5,20m festgesetzt. Für den Gebäudetyp II der Parzellennummern 10 - 25 wird das Maß der seitlichen Wandhöhe mit mindestens 4,70m und maximal 6,20m festgesetzt.
- 6) Die erforderlichen **Abstandsflächen** nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Es können sich dadurch Unterschreitungen der Bauräume ergeben.
- 7) Die zulässige **Geschoßfläche** ist für jede einzelne vorgeschlagene Bauparzelle jeweils durch den maßlich festgelegten Bauraum bestimmt.
- 8) Bei den Parzellen 1 und 4 ist eine Bebauung innerhalb der vorgesehenen Baufläche nur bei gleichzeitiger Beseitigung des bisherigen Baubestandes zulässig.
- 9) Bei **zusammenhängenden Haupt- und Nebengebäuden** (z.B. Doppelhäuser, Garagengruppen) sind diese profiligleich an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderzubauen.
- 10) **Straßenseitige, sowie seitliche und rückwärtige Einfriedungen** sind als unbehandelte Holzlaten- oder Hanichelzäune auszubilden. Die maximale Höhe für Einfriedungen wird mit 1,0m über Straßen- oder Wegeoberkante und natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche bestimmt. Die benötigten **Kabelverteilerschränke** sind in die jeweilige Einfriedung so zu integrieren, daß sie von außen, also von der vorliegenden Verkehrsfläche her, zugänglich sind.
- 11) Innerhalb der **Sichtdreiecke** sind sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe zwischen 0,80m und 2,50m unzulässig.
- 12) **Tore in Einfriedungen**, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,00m entfernt sein. Der Stauraum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muß ständig freigehalten werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen aufschlagen.
- 13) Als **Gebäudeform** ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen. Das **Seitenverhältnis** der Baukörper muß wenigstens 4 : 5 betragen, wobei der First jeweils parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
- 14) Die **Fassaden** sind in einer flächigen, ortsblichen Art zu verputzen und zu streichen. Holzverschalungen sind mit stehender Verbräuerung im Bereich der Obergeschosse und über die gesamte Hausansicht zulässig.
- 15) Je Einzelhaus sind maximal zwei **Wohneinheiten**, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 16) Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind mindestens 2 **Stell-/ Garagenplätze** anzulegen.
- 17) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen **Garagen** nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

18) Entlang der Staatsstraße St 2091 werden bei den Bauparzellen 1, 35 und 34 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für "Allgemeine Wohngebiete" von 55 dB/A tags und 45 dB/A nachts überschritten. Deshalb sind die Gebäude entlang der Staatsstraße so zu gestalten, daß Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur an der zur Straße abgewandten Seite angeordnet sind. Sollte eine derartige Gestaltung der Wohngrundrisse nicht möglich sein, dann sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen nur dann zur Staatsstraße hin zulässig, wenn diese Fenster als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI- Richtlinie 2719 "Schallschutz bei Fenstern" ausgeführt werden. Erforderlichenfalls sind mechanische Lüftungseinrichtungen, welche unter Umständen in den Schallschutzfenstern integriert werden können, zu installieren.



19) Die **Bepflanzung der Ortsrandeingrünung** muß nach folgenden Schema erfolgen:

Die Wiesenflächen im Bereich des Grünstreifens müssen aus standorttypischem Saatgut mit Zumischung geeigneter Kräutergarten ausgeführt werden. Die Flächen sind nicht zu düngen, damit sich blumenreiche Aspekte ausbilden können.

Bäume:
 O = Obstgehölze (einheimisch, standortgerecht, Halbstamm) z.B. Apfel, Birne, Süßkirsche, Sauerkirsche, Pflaume, Walnuß

20) **Leitgehölze an der Staatsstraße und Bäume im Straßenbereich** sind als Hochstämmen, mindestens 3x verpflanzt, mit Stammumfang mindestens 16- 18cm zu pflanzen lt. nachfolgender Artenliste.

QR = Quercus robur - Stieleiche
 TL = Tilia cordata - Winterlinde

- 21) Für die im übrigen **Plantell festgesetzten Bäume und Sträucher** sind die nachstehenden Arten zu verwenden.
- Großbäume: Stammumfang 16- 18cm**
- | | | |
|-----------------|---|-------------|
| Fagus sylvatica | - | Rotbuche |
| Quercus robur | - | Stieleiche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
- Kleinbäume: Stammumfang 14- 16cm**
- | | | |
|--|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Betula pendula | - | Birke |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche |
| Obstgehölze in Arten ohne Mindestgröße | | |
- Sträucher:**
- | | | |
|---------------------|---|---------------------|
| Cornus sanguinea | - | Hantriegel |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | - | Weißdorn |
| Prunus spinosa | - | Schlehe |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Rosa - Wildarten | - | Rosen |
| Corylus avellana | - | Haselnuß |
| Syringa | - | Wilder Flieder |
| Viburnum opulus | - | Gemeiner Schneeball |
| Viburnum latifolium | - | Wolliger Schneeball |
| Sambucus nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Euonymus europaeus | - | Präflenhütchen |

22) **Buntlaubige Gehölze**, sowie fremdländische, nicht bodenständige Nadelgehölze (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

Textliche Hinweise:

Der Bebauungsplanunterlagen liegt eine Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 der amtlichen Flurkarte des Vermessungsamtes Traunstein in den Maßstab 1 : 1000 zugrunde. Zur Maßnahme ist daher der Bebauungsplan nur bedingt geeignet und es kann daher keine Gewähr für die Richtigkeit der Maße übernommen werden. Sämtliche Grundstücksmaße müssen an Ort und Stelle erhoben werden.

Verfahrensvermerke:

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **15. Dez. 1994** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **21. Dez. 1994** ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **28. Sep. 1995** wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom **30. Okt. 1995** bis **1. Dez. 1995** öffentlich ausgelegt.
- c) Mit Beschluß des Gemeinderats vom **7. Dez. 1995** wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom **28. Sep. 1995** gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
- d) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wurde im Amtsblatt der Gemeinde am **13. Feb. 1996** gemäß § 12, 2. Halbsatz Baugesetzbuch ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Tacherting, den **15. Feb. 1996**



Bebauungsplan Buchhöster der Gemeinde Tacherting

Planverfasser:

Elfriede Wört
 Dipl.- Ing. FH Architektin
 Trostberger Str. 35
 84574 Taufkirchen
 Tel.08622/1288, Fax.624



Taufkirchen, 01.12.1994

geändert: 14.07.1995
 28.09.1995