BEBAUUNGSPLAN EMERTSHAM SÜD - OST

GEMEINDE TACHERTING LANDKREIS TRAUNSTEIN

LAGEPLAN 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

A FÜR DIE FESTSETZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO
- 0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE, (Z.B. 0,25)
- (0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE, (Z.B. 0,4)
- I — EIN VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- II — ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
- o — OFFENE BAUWEISE
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- ED — NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG ZWINGEND
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHT FÜR PARZELLE 1
- 40,00 — SICHTDREIECK MIT MASSZAHL IN METER (Z.B. 40,0)
- ZU PFLANZENDE HEIMISCHE BÄUME, ZWINGEND
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- 5,50 — MASSZAHL IN METER (Z.B. 5,50 METER)
- ABGRENZUNG VON UNTERSCHIEDLICHEM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN
- Ng — NEBENGEBÄUDE
- Ga — GARAGEN
- GARAGENZUFAHRT

B FÜR DIE HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORGESCHLAGENE TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE
- 201 — FLURNUMMER (Z.B. 201)
- VORGESCHLAGENE BAUKÖRPERSTELLUNG
- (2) — FORTLAUFENDE NUMMERIERUNG DER PARZELLEN
- -1,00 — HÖHENSCHICHTLINIEN IM ABSTAND VON 0,50 HÖHENMETERN
- ZU PFLANZENDE HEIMISCHE BÄUME, VORGESCHLAGEN

PRÄAMBEL

DIE GEMEINDE TACHERTING ERLÄSST AUFGRUND § 2 ABS. 1, 8, 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO), DES ART. 98 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO) UND DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. DAS BAUGEBIET IST ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO FESTGESETZT.

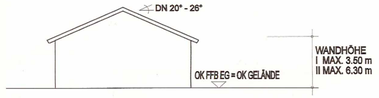
   NACH § 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO WIRD FESTGESETZT, DASS ALLE AUSNAHMEN, DIE IN § 4 ABS. 3 BauNVO VORGESEHEN SIND, NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES WERDEN.

2. FÜR WOHNGEBÄUDE ALS EINZELHAUS SIND MAX. 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG. FÜR JEDES HAUS EINER DOPPELHAUSHÄLFTE IST NUR EINE WOHNEINHEIT ZULÄSSIG.

3. DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE BETRÄGT 600 M².

4. DIE SEITLICHE WANDHÖHE FÜR HAUPTGEBÄUDE IST BEI 1 VOLLGESCHOSS MIT HÖCHSTENS 3,50 M, FÜR HAUPTGEBÄUDE MIT 2 VOLLGESCHOSSEN MIT HÖCHSTENS 6,30 M FESTGELEGT. DIE SEITLICHE WANDHÖHE FÜR GARAGEN IST MIT HÖCHSTENS 2,75 M FESTGESETZT. FÜR DAS NEBENGEBÄUDE AUF PARZELLE 2 WIRD DIE SEITLICHE WANDHÖHE AUF HÖCHSTENS 3,50 M FESTGESETZT. ALS SEITLICHE WANDHÖHE GILT DAS MASS VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER WAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT. BEI GENEIGTEM GELÄNDE IST DIE SEITLICHE WANDHÖHE TALSEITIG ZU MESSEN.

5. ALS GEBÄUDEFORM IST EIN RUHIGER, KLARER RECHTECKIGER BAUKÖRPER ZU WÄHLEN. DAS SEITENVERHÄLTNIS DES HAUPTBAUKÖRPERS MUSS MIND. 3,5 : 5 BETRAGEN. DER FIRST IST JEWEILS PARALLEL ZUR LÄNGSRICHTUNG DES BAUKÖRPERS MITTIG ANZUORDNEN. GROSSE GLASFLÄCHEN SIND ZU UNTERGLIEDERN.



6. SOFERN GEBÄUDE ALS DOPPELHAUS ERRICHTET WERDEN, SIND DIE DOPPELHAUSHÄLFTEN SO ZU ERRICHTEN UND IN IHRER GESTALTUNG AUEINANDER ANZUPASSEN, DASS DER GESTALTERISCHE EINDRUCK EINES EINZELHAUSES ENTSTEHT (KEINE TRENNUNG DURCH HECKEN, KEINE UNTERSCHIEDLICHE FASSADEN- ODER DACHGESTALTUNG).

7. ALLE GEBÄUDE MÜSSEN EIN REGELMÄSSIGES SATTELDACH ERHALTEN. ALLE DÄCHER (HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE) SIND MIT DEM GLEICHEN MATERIAL EINZUDECKEN. HIERBEI SIND NATURROTE KLEINFORMATIGE MATERIALIEN ZU VERWENDEN.

8. EINE FASSADENVERKLEIDUNG AUSSCHLIESSLICH IN HOLZ ODER IN KOMBINATION VON HOLZ MIT PUTZFLÄCHEN IST ZULÄSSIG. DER AUSSENPUTZ DER GEBÄUDE IST IN EINER FLÄCHIGEN ORTSÜBLICHEN ART AUSZUFÜHREN.

   DIE FASSADENGESTALTUNG MUSS IN EINER ORTS- UND GEBIETSÜBLICHEN ART ERFOLGEN. GLASBAUSTEINE DÜRFEN IN DIE FASSADE NICHT EINGEBAUT WERDEN.

9. DIE DACHNEIGUNG WIRD FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE MIT 20-26 GRAD FESTGESETZT.

10. ALLE GEBÄUDE MÜSSEN DACHÜBERSTÄNDE AUFWEISEN: ORTGANG MIND. 1,00 M, TRAUFE MIND. 0,70 M. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE DÜRFEN DEM VERHÄLTNIS ENTSPRECHEND GERINGERE DACHÜBERSTÄNDE VON MIND. 0,80 M AM ORTGANG UND 0,50 M AN DER TRAUFE AUFWEISEN.

    DACHGAUBEN (STANDGAUBEN) UND NEGATIVE DACHEINSCHNITTE SIND NICHT ZULÄSSIG. JE DACHFLÄCHE SIND MAX. 2 GLEICHGROSSE DACHFLÄCHENFENSTER MIT JE 0,80 M² FLÄCHE ZUGELASSEN.

11. BEI DEN HAUPTGEBÄUDEN SIND QUERGIEBEL ZULÄSSIG. AUF DEN PARZELLEN 3-10 GILT DIES NUR, SOFERN DIESE 2-GESCHOSSIG UND MIT EINER DACHNEIGUNG VON 26 GRAD ERRICHTET WERDEN.

    QUERGIEBEL SIND AUS DER TRAUFE ZU ENTWICKELN UND MITTIG ANZUORDNEN, EIN ABWEICHEN VON 0,5 METER AUS DER MITTE IST HIERBEI ZULÄSSIG. DIE DACHNEIGUNG DES QUERGIEBELS DARF BIS ZU 5 GRAD GRÖSSER SEIN ALS DIE DES HAUPTDACHES. DIE BREITE DES QUERGIEBELS AN DER TRAUFE GEMESSEN DARF 1/3 DER GEBÄUDELÄNGE OHNE BERÜCKSICHTIGUNG DES DACHÜBERSTANDES NICHT ÜBERSCHREITEN, AUF PARZELLE 2 DARF DIE BREITE DES SÜDLICHEN QUERGIEBELS HÖCHSTENS 6,00 METER BETRAGEN.

    IM BEREICH DER QUERGIEBEL IST EIN GEBÄUDEVORSPRUNG VON HÖCHSTENS 3,25 M BEI DER PARZELLE 1 UND VON HÖCHSTENS 1,70 M BEI DER PARZELLE 2 ZULÄSSIG, FÜR DIE ÜBRIGEN RARZELLEN IST EIN GEBÄUDEVORSPRUNG IM BEREICH DER QUERGIEBEL VON 1,00 METER ZULÄSSIG. DER DACHÜBERSTAND AN DER TRAUFE BETRÄGT MIND. 0,80 M, AM ORTGANG 0,80 - 1,00 M. DIE FIRSTHÖHE DES QUERGIEBELS MUSS MIND. 1,00 M NIEDRIGER LIEGEN ALS DIE DES HAUPTDACHES.

12. WINTERGÄRTEN ALS KLARE, RECHTWINKLIGE UND VERTIKAL GEGLIEDERTE UND UNTERGEORDNETE BAUKÖRPER DÜRFEN IN AUSNAHMEFÄLLEN DIE BAUGRENZEN UM 1,00 METER ÜBERSCHREITEN, WENN DABEI DIE ABSTANDSFLÄCHEN DER BayBO EINGEHALTEN WERDEN. DIE DACHNEIGUNG DES WINTERGARTENS MUSS DER DES HAUPTBAUKÖRPERS ENTSPRECHEN.

13. DIE ABSTANDSFLÄCHEN DER BayBO SIND BEI HAUPT- UND NEBENGEBÄUDEN VERBINDLICH EINZUHALTEN SOFERN IM PLANTEIL KEINE ANDEREN FESTSETZUNGEN GETROFFEN SIND.

14. JE WOHNEINHEIT MÜSSEN MIND. 2 STELLPLÄTZE ODER GARAGEN AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHGEWIESEN WERDEN.

15. GARAGEN SIND IN IHRER AUSFÜHRUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN. ANSTELLE VON GARAGEN SIND AUCH ÜBERDACHTE OFFENE STELLPLÄTZE ZULÄSSIG.

16. GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.

    DIE FÜR GARAGEN FESTGESETZEN FLÄCHEN DER PARZELLEN 6-10 DÜRFEN IN GLEICHER GRÖSSE UNTER EINHALTUNG EINES MINDESTABSTANDES VON 1,00 METER ZUR STRASSENBEGRENZUNGSLINIE IN SÜDWESTLICHER RICHTUNG ENTLANG DER BAUGRENZE VERSCHOBEN WERDEN. DIE FLÄCHE FÜR GARAGEN DARF DABEI ÜBER DIE AN DER SÜDWESTLICHEN SCHMALSEITE DES BAUFENSTERS FESTGESETZTE BAUGRENZE HÖCHSTENS 1,00 METER HINAUSRAGEN.

    AUF DER PARZELLE 2 SIND GARAGEN, NEBENGEBÄUDE UND NEBENANLAGEN I. S. § 14 BauNVO INNERHALB DER DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN UND INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE ZULÄSSIG.

17. STELLPLÄTZE DÜRFEN NICHT DURCH ASPHALT, BETON ETC. VERSIEGELT WERDEN. SIE SIND WASSERDURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN (Z. B. WASSERGEBUNDENE DECKEN, RASENGITTERSTEINE, KOPFSTEINPFLASTER MIT RASENFUGE).

18. TORE IN DEN EINFRIEDUNGEN, DIE ALS ZUFAHRT ZU DEN GARAGEN BZW. STELLPLÄTZEN DIENEN, SIND VON DER STRASSENBEGRENZUNGSLINIE MIND. 5,00 M ZURÜCKZUSETZEN. SIE DÜRFEN NICHT ZUM STRASSENRAUM HIN AUFSCHLAGEN. GARAGENVORPLÄTZE WERDEN BEI DER STELLPLATZBERECHNUNG NICHT ALS STELLPLÄTZE BERÜCKSICHTIGT.

19. EINFRIEDUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE AN DER SÜDÖSTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DER PARZELLEN 1, 2, 6 - 10 DÜRFEN NUR MIT EINER MAX. HÖHE VON 0,80 M AB OK-GELÄNDE ERRICHTET WERDEN. DIE EINFRIEDUNG IST ALS HEIMISCHER HOLZZAUN MIT SENKRECHTER LATTUNG (HANICHEL-ZAUN) ODER GESCHÄLTEN HALBHÖLZERN HERZUSTELLEN. ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN SIND HINTERPFLANZTE, EINFACHE MASCHENDRAHTZÄUNE MIT STAHLSÄULEN ERLAUBT. DIE ERRICHTUNG VON SOCKELN BZW. MAUERN IST UNZULÄSSIG.

20. INNERHALB DER SICHTDREIECKE SIND SICHTBEHINDERNDE GEGENSTÄNDE IN EINER HÖHE ZWISCHEN 0,80 M UND 2,80 M UNZULÄSSIG. EINZELNE BÄUME MIT EINEM ASTANSATZ ÜBER 2,80 M HÖHE SIND ZUGELASSEN, SOFERN SIE DIE VERKEHRSÜBERSICHT NICHT BEEINTRÄCHTIGEN.

21. DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE, MIT AUSNAHME DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN SIND ZU BEGRÜNEN UND MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN STANDORTGERECHTER ARTEN ZU BEPFLANZEN UND IN DIESER WEISE ZU ERHALTEN. JE BAUGRUNDSTÜCK SIND DABEI MINDESTENS 3 HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME ZU PFLANZEN, AUF DEN PARZELLEN 1 UND 2 SIND MINDESTENS 4 HOCHSTÄMMIGE OBSTBÄUME, DAVON 3 IN ORTSRANDNÄHE ZU PFLANZEN.

22. DIE GEBOTENE BEPFLANZUNG IST BIS SPÄTESTENS 1 JAHR NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER AUF DEM JEWEILIGEN GRUNDSTÜCK ERFOLGTEN BEBAUUNG HERZUSTELLEN.

TEXTLICHE HINWEISE

1. UNTERIRDISCHE BRENNSTOFFBEHÄLTER SIND GEGEN AUFSCHWIMMEN WIRKSAM ZU SICHERN
2. VON DER LANDWIRTSCHAFT AUSGEHENDE IMMISSIONEN, INSBESONDERE GERUCH, LÄRM, STAUB UND ERSCHÜTTERUNGEN, AUCH SOWEIT SIE ÜBER DAS ÜBLICHE AUSMASS HINAUSGEHEN, SIND ZU DULDEN. INSBESONDERE AUCH DANN, WENN LANDWIRTSCHAFTLICHE ARBEITEN NACH FEIERABEND SOWIE AN SONN- UND FEIERTAGEN ODER WÄHREND DER NACHTZEIT VORGENOMMEN.
3. DIE ERFORDERLICHEN KABELVERTEILSCHRÄNKE SOLLEN IN DIE ZÄUNE INTEGRIERT WERDEN.

VERFAHRENSVERMERKE

1. DER GEMEINDERAT DER GEMEINDE TACHERTING HAT IN DER SITZUNG VOM 15.12.1994 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN. DER BESCHLUSS WURDE AM 21.12.1994 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

   DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 13.12.1994 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.02.1995 BIS 14.03.1995 IN DER GEMEINDEVERWALTUNG TACHERTING ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

   TACHERTING, DEN 15.03.1995

   SCHENKL, 1.BÜRGERMEISTER

2. DIE GEMEINDE TACHERTING HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 23.03.1995 DEN BEBAUUNGSPLAN IN DER FASSUNG VOM 23.03.1995 GEM. § 10 BauGB ALS SATZUNG BESCHLOSSEN

   TACHERTING, DEN 24.03.1995

   SCHENKL, 1.BÜRGERMEISTER

3. Das Landratsamt Traunstein bestätigt, daß dieser Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt werden konnte.

   Traunstein, den 14. JUNI 1995

   I.A.

4. DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS NACH § 11 BauGB WURDE IM AMTSBLATT DER GEMEINDE TACHERTING AM 15.05.1995 GEM. § 12 BauGB ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT. DER BEBAUUNGSPLAN MIT BEGRÜNDUNG WIRD SEIT DIESEM TAG ZU DEN ÜBLICHEN DIENSTSTUNDEN IM RATHAUS TACHERTING ZU JEDERMANNS EINSICHT BEREIT GEHALTEN. ÜBER DEN INHALT WIRD AUF VERLANGEN AUSKUNFT GEGEBEN. DER BEBAUUNGSPLAN TRITT DAMIT IN KRAFT. AUF DIE RECHTSFOLGEN DES § 44 ABS. 3 SATZ 1 UND 2, SOWIE DES ABS. 4 UND DES § 215 ABS. 1 BauGB IST HINGEWIESEN WORDEN.

   TACHERTING, DEN 16.05.1995

   SCHENKL, 1.BÜRGERMEISTER

BEBAUUNGSPLAN EMERTSHAM SÜD - OST

GEMEINDE TACHERTING LANDKREIS TRAUNSTEIN

CAD NR. 6094-BEB

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE STRASSER + PARTNER
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 FAX 9898750

TRAUNSTEIN, DEN 23.03.1995