Scherleinsöd

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- II — MAXIMAL 2 VOLLGESCHOSSE
- VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT (DIE FIRSTRICHTUNG IST PARALLEL ZUR GEBÄUDELÄNGSSEITE ZU WÄHLEN)
- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- 3,5 — ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- STRASSENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ
- ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME EMPFOHLENER STANDORT
- VORSCHLAG FÜR OBSTBAUM-PFLANZUNGEN

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG GEBÄUDESTANDORT

C. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO.
FOLGENDE NUTZUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG:
ABSATZ (3) NR. 4: GARTENBAUBETRIEBE
ABSATZ (3) NR. 5: TANKSTELLEN
EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN IN WOHNGEBÄUDEN MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6
GESCHOßE: MAX. 2 VOLLGESCHOßE

WANDHÖHE:
- TRAUFSEITIGE WANDHÖHE HAUPTGEBÄUDE: MAX. 7,00 M, GEMESSEN AN DER TALSEITIGEN TRAUFWAND, AB DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND / DACHHAUT.
- GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: MAX. 3,80 M ÜBER STRASSENNIVEAU TRAUFSEITIG ZUR STRASSE HIN. HIERBEI SIND JEDOCH DIE GRENZABSTÄNDE GEMÄß DEN REGELUNGEN DES ART. 6 BAYBO ZU BEACHTEN. ART. 6 ABS. 5 SATZ 2 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.

3. BAUWEISE OFFEN

4. GESTALTUNG DER GEBÄUDE

BAUKÖRPER: VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE/ -BREITE MINDESTENS 1,3 : 1,0

DACHFORM: HAUPTGEBÄUDE ZULÄSSIG:
- NUR SATTELDACH UND KRÜPPELWALMDACH ZULÄSSIG
- DACHNEIGUNG 18° - 30°
DIE FIRSTRICHTUNG IST PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES GEBÄUDES ZU WÄHLEN
GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
- DIE DACHFORM SOLL DEM HAUPTGEBÄUDE ANGEPASST SEIN, ZUSÄTZLICH ZULÄSSIG SIND PULTDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 5° BIS 20° UND FLACHDÄCHER

DACH-DECKUNGEN: UNBESCHICHTETE FLÄCHEN MIT EINER KUPFER-, ZINK- ODER BLEIBLECHFLÄCHE ÜBER 50M² DÜRFEN NUR ERRICHTET WERDEN, WENN ZUR VORREINIGUNG DES NIEDERSCHLAGS-WASSERS ANLAGEN VERWENDET WERDEN, DIE DER BAUART NACH ZUGELASSEN SIND.

5. GESTALTUNG EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

EIN-FRIEDUNGEN: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND HOLZ- ODER METALLZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1 M, OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. ABSTAND DER EIN-FRIEDUNG ZUM FAHRBAHNRAND HIN MIND. 1M. GARTENMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.

GARAGEN-ZUFAHRTEN/ STELLPLÄTZE: GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG. MAXIMAL ZULÄSSIGE TIEFE DER GARAGENZUFAHRT: 5 METER AB DER GRUNDSTÜCKGRENZE.

6. GESTALTUNG GELÄNDE: AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG. STÜTZMAUERN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON MAX. 1,0M ZULÄSSIG.
DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF DAS STRASSENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN.
ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDESCHNITT IN DER FALLLINIE DES GRUNDSTÜCKES EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUSS ZUR STRASSE, DIE HÖHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

7. ABSTANDSFLÄCHEN

DIE GELTUNG DER (REGULÄREN) ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG NACH ART. 6 BAYBO WIRD FESTGESETZT. ART 6 ABS.5 SATZ 2 BAYBO FINDET KEINE ANWENDUNG.

C. GRÜNORDN. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

EINGRÜNUNG:
ALS ABGRENZUNG ZUR FREIEN LANDSCHAFT SIND DIE NEUEN SIEDLUNGS-RÄNDER GEMÄß PLANDARSTELLUNG EINE MIND. 2-REIHIGE FREI-WACHSENDE HECKE MIND. 3 VERSCHIEDENEN STANDORTHEIMISCHEN LAUBGEHÖLZEN IM PFLANZABSTAND VON JEWEILS 1,5 M ZU PFLANZEN: GEEIGNETE GEHÖLZE SIND: WEIßDORN, SCHLEHE, BLAUE HECKENKIRSCHE, HASELNUSS, ROTER UND SCHWARZER HOLUNDER, GEMEINER SCHNEEBALL, ALPEN-HECKENROSE, HUNDS-ROSE, ÖHRCHEN-WEIDE, PURPUR-WEIDE ALS STRÄUCHER UND EBERESCHE, VOGELKIRSCHE.
MINDESTPFLANZQUALITÄT:
STRÄUCHER 2XV, 60-100CM, 4 TRIEBE. DIE VERSCHIEDENEN STRAUCH-ARTEN SIND GRUPPENWEISE ZU VERWENDEN (JEWEILS GRUPPEN VON 2-5 EXEMPLAREN JE ART).
BÄUME (FELD-AHORN, BERG-AHORN, HÄNGE-BIRKE, HAINBUCHE, ROT-BUCHE, ESCHE, VOGEL-KIRSCHE, STIEL-EICHE, SAL-WEIDE, EBERESCHE, WINTER-LINDE MIT EINER PFLANZQUALITÄT ALS HOCHSTAMM, 3XV, STU 14-16CM ODER ALS HEISTER, 2XV, 150-200CM.
ES IST ZERTIFIZIERTES, AUTOCHTHONES BZW. HEIMISCHES PFLANZ-MATERIAL AUS DER HERKUNFTSREGION OSTBAYERISCHES GRUND-GEBIRGE ZU VERWENDEN. DIE PFLANZMAßNAHMEN SIND AUF DIE AUFNAHME DER NUTZUNG FOLGENDEN VEGETATIONSPERIODE DURCHZUFÜHREN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. AUSFÄLLE SIND ENTSPRECHEND ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZEN.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE:
DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN (DÜNGUNG, WÄSSERUNG, STAMMSCHUTZ, PFLEGESCHNITTE, ...) UND WIESENFLÄCHEN (1- BIS 2-MALIGE MAHD PRO JAHR) AUF DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE IST DURCH DIE GEMEINDE DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND DAUERHAFT ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZTEN.

GARTENBEREICH:
DIE NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHEN DER BAUPARZELLEN WERDEN ALS GRÜNFLÄCHEN ANGELEGT UND DAUERHAFT UNTERHALTEN, SOWEIT DIESE FLÄCHEN NICHT FÜR EINE ANDERE ZULÄSSIGE NUTZUNG WIE ZUFAHRTEN, ZUGÄNGE, TERRASSEN ODER STELLPLATZFLÄCHEN BENÖTIGT WERDEN. DIE ANLAGE VON SCHOTTERGÄRTEN IST NICHT ZULÄSSIG.
IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER BAUPARZELLEN IST PRO 300 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM GEMÄß DER EMPFEHLUNG DES KREISFACHBERATERS FÜR GARTENBAU AM LANDRATSAMT PASSAU ZU PFLANZEN. AUF DER SEITE DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE IST EIN KLEIN- BIS MITTELKRONIGER LAUB- ODER OBSTBAUM ALS HAUSBAUM ZU PFLANZEN.
IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE STRÄUCHER ZU VERWENDEN, GESCHNITTENE HECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG. NICHT ZULÄSSIG SIND FERNER ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFEREN-ARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUJEN, BLAUFICHTEN, ...), SOWIE FÜR BÄUME ALLE TRAUER-, HÄNGE-, KRÜPPEL- UND BUNTLAUBIGEN FORMEN NATÜRLICH WACHSENDER GEHÖLZE.

EINFRIEDUNGEN:
EINZÄUNUNGEN SIND FÜR TIERE DURCHLÄSSIG ZU GESTALTEN: SICHTBARE ZAUNSOCKEL SIND UNZULÄSSIG. ZWISCHEN BODEN UND ZAUNUNTERKANTE IST EIN ABSTAND VON MINDESTENS 15 CM EINZUHALTEN.
VERSICKERUNG:
ANFALLENDES NIEDERSCHLAGSWASSER IST FÜR DIE GÄRTNERISCHE NUTZUNG ZU SAMMELN UND DAS ÜBERWASSER NACH MÖGLICHKEIT VOR ORT NACH DEN VORGABEN DER NIEDERSCHLAGSWASSERFREISTELLUNGS-VERORDNUNG VOM 01.01.2000 ZU VERSICKERN.

BEFESTIGUNGEN:
DIE BEFESTIGUNG VON ZUFAHRTEN UND STELLPLATZFLÄCHEN IST NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG (Z.B. SCHOTTERRASEN, WASSERGEBUNDENE DECKE, PFLASTER UND RASENPFLASTER, ...)

BEBAUUNGSPLAN:
MARKT:
LANDKREIS:

WA "SCHERLEINSÖD"
UNTERGRIESBACH
PASSAU

BL.
NR. 28

4. BEBAUUNGSPLAN

4.1 FESTSETZUNG
LAGEPLAN M 1/1000