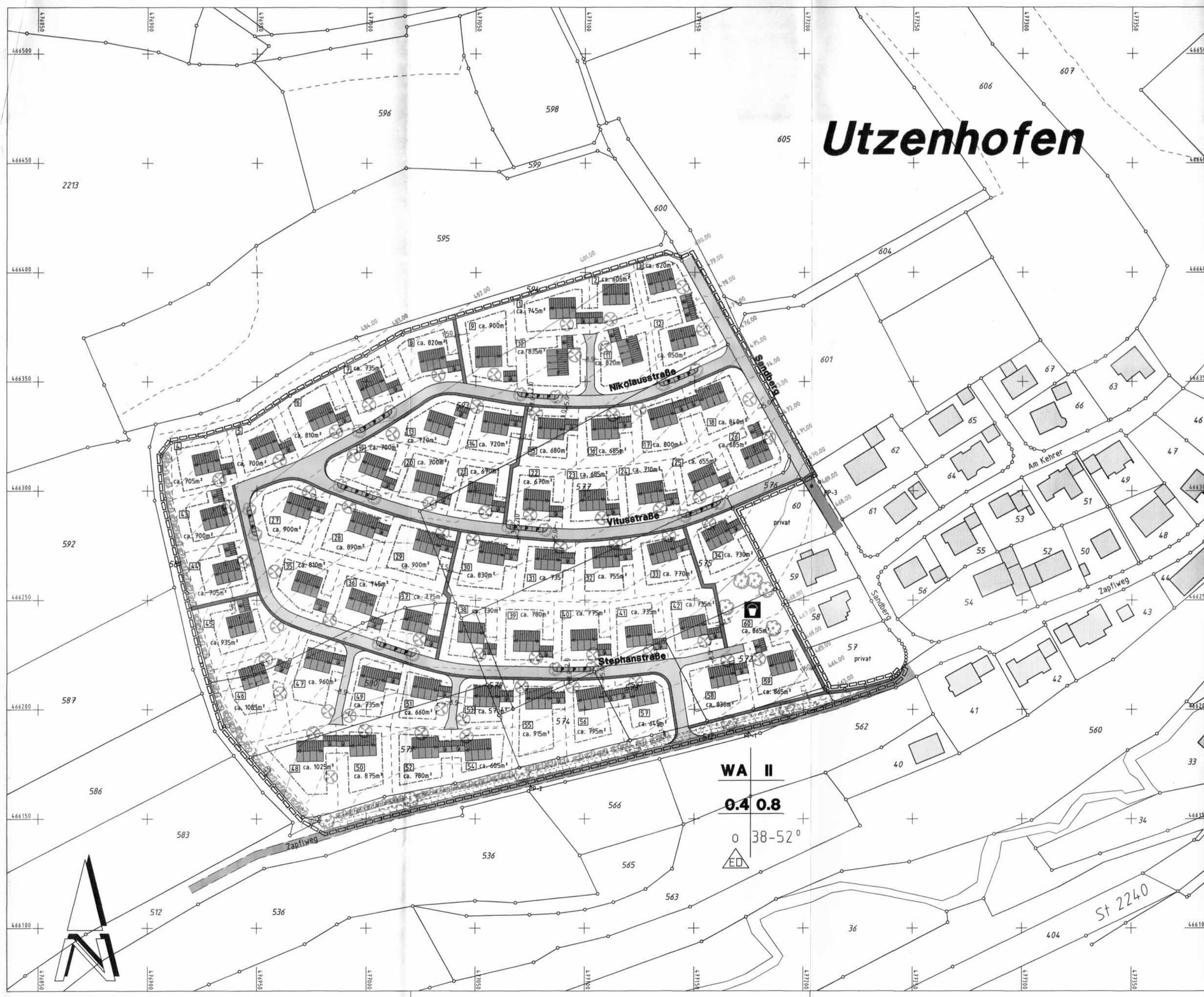
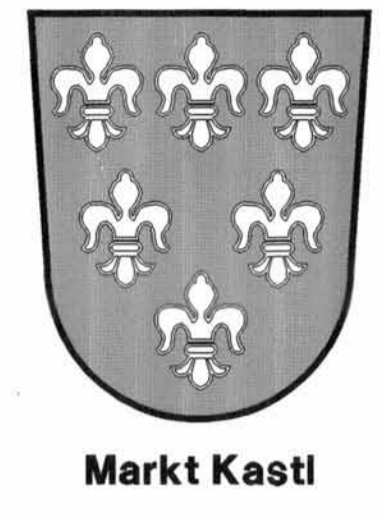


Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) "Am Zapflweg" in Utzenhofen Marktgemeinde Kastl



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - WOHNBAUFLÄCHEN:
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
 - ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE:
 - als Höchstgrenze Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
GRZ=0,4 GFZ=0,8 Zahl der Vollgeschosse =II
 - BAUWEISE, BAUGRENZEN:
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten
 - VERKEHRSFLÄCHEN:
 - Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn)
 - Gehweg / Versorgungsstreifen
 - GRÜNLÄCHEN:
 - öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
 - Spielplatz
 - PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT:
 - bestehende Bäume

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

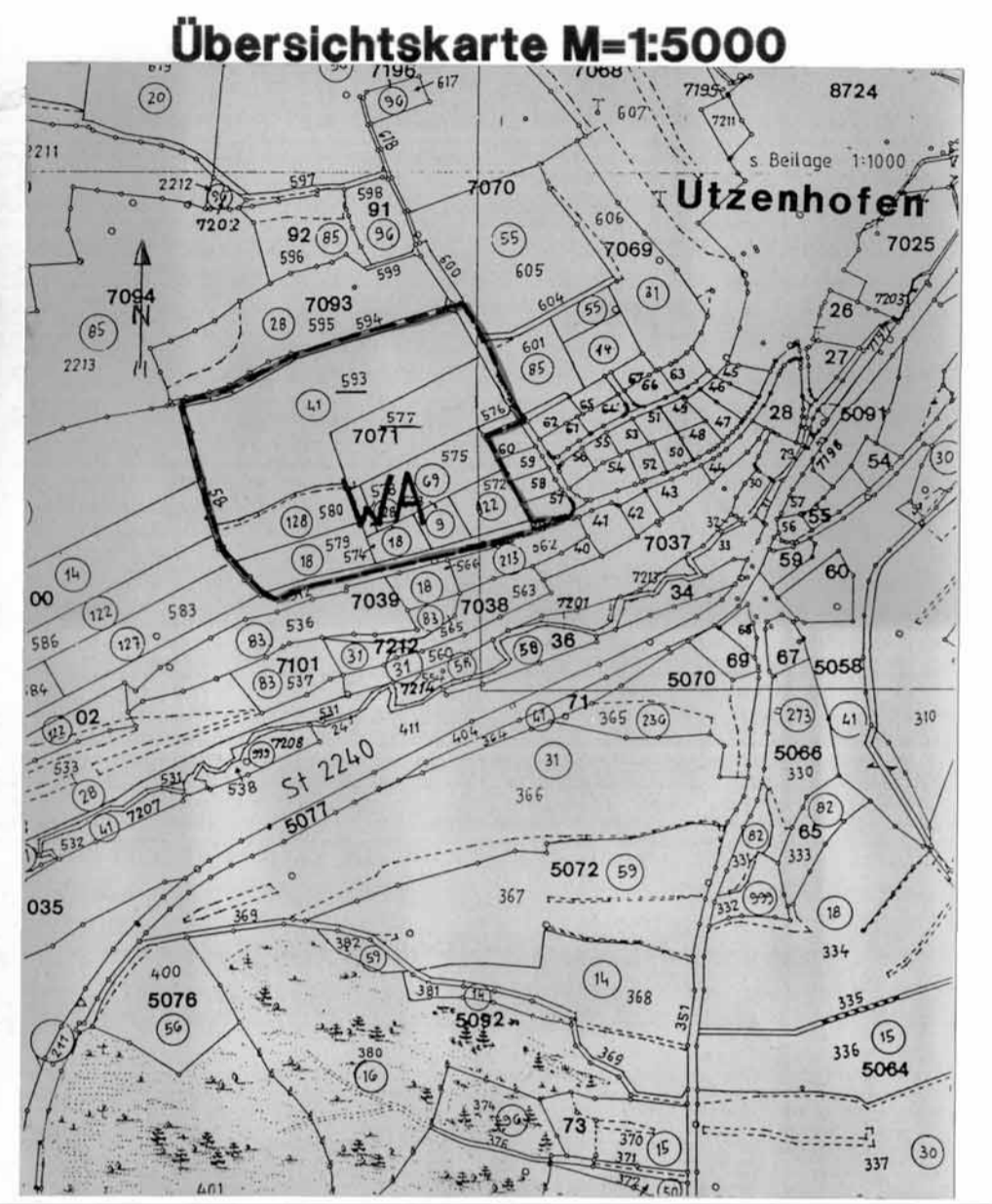
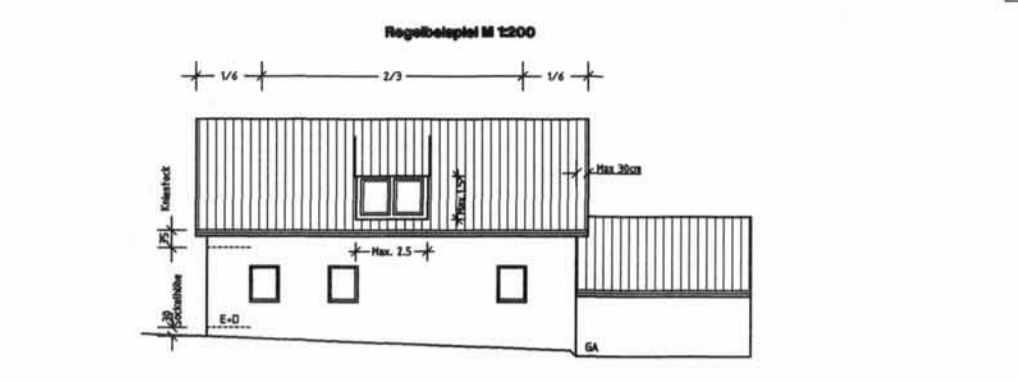
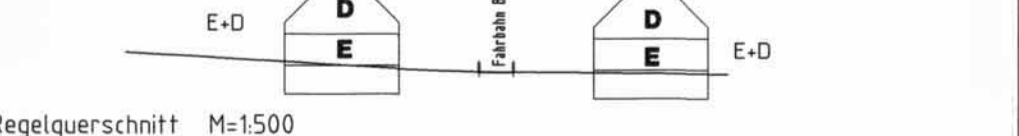
- Zu pflanzende Bäume:
 - Pflanzgebot im öffentlichen Bereich
 - Pflanzgebot für Einzelbäume Grenzabstand: bis 2m Höhe min. 50cm höher 2m min. 2m (siehe Festsetzungen Grünordnerische Maßnahmen)
 - zu erhaltende und neu zu pflanzende Hecke
- SONSTIGE PLANZEICHEN:
 - Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
 - Firstrichtung ist zwingend
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN:

1	2	Feld 1 = Baugebiet
3	4	Feld 2 = Zahl der Vollgeschosse
5	6	Feld 3 = Grundflächenzahl
		Feld 4 = Geschosflächenzahl
		Feld 5 = Bauweise
		Feld 6 = Dachneigung
- Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung
- Grundstücksnummerierung
- 720 m² Grundstücksgröße

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:
 - Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung:
 - Die in der Nutzungsschablone angegebenen Grundflächen und Geschosflächenzahlen sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.
 - Für das gesamte Baugelände wird die Bauweise E + D vorgeschrieben.
- Planungsrechtliche Festsetzungen für Neubauten:
 - Dach-Neigung-Form: 38 - 52°, Satteldächer o. Krüppelwalmdächer sind zwingend nicht zugelassen sind alle anderen Dachformen.
 - Dachdeckung: - naturrote Ziegelddeckung (Material: Beton o. Ziegel)
- Farbe: naturrot ist zwingend
 - Dachgauben: -Als Dachgaubenformen sind die traditionellen Spitzdach- bzw. Schlegelgauben mit senkrechten Außenwänden und Dreiecksgauben festgesetzt.
- Eindeckung wie Hauptdach,
- Einzel-, Doppel- und Dreiecksgauben im inneren 2/3, die max. Ansicht 1,50m Höhe und 2,50m Breite
- Dachschneitten sind grundsätzlich verboten
 - Dachüberstände: - Traufe max. 60 cm
- Ortgang max. 30 cm Überstand, mit Ortgangbrett oder Überstand der Dachdeckung
- keine Streifen und keine sichtbaren Pfettenköpfe.
 - Kniestock: -Max. 0,75 m von OK-Rohbeton bis OK-Kniestock
- bei Nebengebäuden ist der Kniestock grundsätzlich verboten.
 - Stockwerkshöhen: -Geschöshöhe max. 2,85m, Soekhöhe max. 30cm (gemessen wird an der hang-zugewandten Seite ab OK geplanem Gelände) bis OK Rohbeton
 - Fenster: -Die Fenster sind in stehenden Formaten auszuführen.
- Eine echte Sprossenunterteilung wird empfohlen bzw. Doppellügel.
 - Nebengebäude: -Zugelassen sind nur Nebengebäude als Einzel- und Doppelgaragen mit Geräteraumbauten, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind wie die der Hauptgebäude zulässig. Die Fassadengestaltung ist den Hauptgebäuden anzupassen.
- Zulässige Wandhöhen nach Art. 7 BayBO sind einzuhalten
 - Einfriedungen: -Zulässig sind an der Straßenseite nur Holz- und Lattenzäune
- Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 15cm zulässig.
- Zäune müssen vor den Säulen durchgehend angebracht sein.
- An den Privatgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
 - Häuser in Holzbauweise: In Ausnahmefällen können auch Häuser in Holzbauweise errichtet werden, wenn die Planungsrechtlichen Festsetzungen 3.1.1 bis 3.1.7 und 3.1.12 erfüllt werden.
 - Außenputz: Es sind nur Außenputze ohne unruhige Struktur zulässig, für den Farbenstrich sind nur helle, gedeckte Farben zulässig.
 - Terrassen: -Terrassenschüttungen bis max. 25m² und max. Höhe von 1,50m, ab 0,90m ist eine Trockenmauer aus Natursteinen anzulegen.
- Grünordnerische Maßnahmen:
 - Auf jedem Baugrundstück mit bis zu 1000m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäum zu pflanzen.
 - Auf Baugrundstücken mit über 1000m² sind zwei Laubbäume zu pflanzen.
 - Lage des Baumes, Straßenseite (beweglich)
 - Zusätzlich sind pro Baugrundstück min. zwei Obstbäume zu pflanzen.
 - zu verwendende Bäume:

- zu verwendende Bäume:	- Sträucher:
Feldorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)	einfr. Weiborn (Ceratopogon monogyna)
Traubeneiche (Quercus petraea)	Weinrose (Rosa rubiginosa)
Winterrinde (Tilia cordata)	Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Wildbirne (Pyrus communis)	Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche	Pfaffenkühlchen (Eunomus europaeus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)	wolliger Schneeball
Mehlbirne	gewöhnlicher Hartriegel (Cornus sanguinea)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Schlehe (Prunus spinosa)
 - und nach Pflanzliste des Kreises Ober- und Niederbayern (Anhang I)
- Nicht zugelassen sind fremdländische Gehölze mit Krüppel-, Dreh- und geometrischen Wuchsformen (Blautannen, Blaulichten und Tujen).
- Der Heckenbestand, der die Parzellen 44, 7, 36-38 durchkreuzt, wird von Baubeginn der Erschließungsarbeiten, auf einen 3,0-5,0m breiten, öffentlichen Grünstreifen versetzt und ergänzt.
- Dieser, an der west-südlichen Grenze des Baugeländes liegende Grünstreifen bildet dann eine Abgrenzung der Wohnungsgärten von der freien Landschaft.
- Diese Ortsrandgestaltung dient weiterhin als Pufferzone zwischen Baugelände und Landwirtschaft.
- Regenwasser:
 - Das von den Dachflächen gesammelte Regenwasser soll zur Erneuerung des Grundwassers auf den Freiflächen versickert werden. Sichermaßnahmen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen werden empfohlen.
 - Die Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes ist in diesem Fall notwendig.
 - Sammelzisternen zur Brauchwassernutzung werden empfohlen.
 - Durch die Versickerung von Niederschlagswasser dürfen Dritte nicht beeinträchtigt werden.
- Sonstiges:
 - Befestigungen im Grundstück sind nur im Bereich der Zufahrten und nur aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster und Schotterterrassen zulässig.
 - Geländeveränderungen sind weitestgehend zu vermeiden. Die Böschungen sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen.
 - Stützmauern auf den Baugrundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 90cm zulässig.
 - Diese sind mit einer Trockenmauer aus Natursteinen anzulegen.



BEGRÜNDUNG

Allgemeines
Der ländlich geprägte Markt Kastl mit seinen Ortsteilen bildet für seine Einwohner den Wohnort, den Ort, an dem sie sich physisch und psychisch gebunden fühlen, mit dem sie sich identifizieren und mit dem sie identifiziert werden.

Um Abwanderungen von jungen Familien aus dem Gemeindebereich zu verhindern, ist die Schaffung von ausreichendem Wohnraum eines der vorrangigsten Ziele, zumal der Gemeinde bereits einige Bauvorhaben zur Errichtung von Einfamilienhäusern in der Gemarkung Utzenhofen vorliegen.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende Fläche wird durch eine partielle Änderung in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Lage, Flurstücksnummern, Größe des Gebietes:
Das geplante Baugelände liegt am westlichen Ortsrand von Utzenhofen, an der GV-Straße Utzenhofen - Zapfl und schließt an das bestehende Baugelände "Am Keher" an. Es wird in 4 Bauabschnitten, je nach Bedarf erschlossen (auf 10-15 Jahren).

Das im Geltungsbereich des Bauleitplanes (Bebauungsplanes) liegende Gebiet umfaßt die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 593, 600 in der Gemarkung Utzenhofen.

Die gesamte Bruttofläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,45 ha und schließt sämtliche Verkehrs- und Bauflächen ein.

Verkehrsfläche: ca. 5900m²
Baufläche (Parzellen): 60 Parzellen

Erschließung
Träger der Erschließung ist der Markt Kastl. Die Anliegerbeiträge werden nach der gemeindlichen Satzung berechnet.

Entwässerung
Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das gesammelte Abwasser wird im freien Gefälle in die vorhandenen Mischwasserkanäle "Zapflweg" eingeleitet.
Nach Mittelbereitstellung ist die Entwässerungsmaßnahme (Hauptsammler und Druckleitung zur zentralen Kläranlage Kastl) für das Jahr 95 und 96 vorgesehen.

Beleuchtung
Die Beleuchtung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbayern AG.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung ist durch den Zweckverband Prönsdorfer Gruppe gesichert.

Erschließungskosten

Gründerwerb (Straßenfläche)	5000 m ²	a 25,-DM	= 125 000,-DM
Straße + Gehweg	5900 m ²	a 160,-DM	= 944 000,-DM
Regen- u. Schutzwasserkanal	2200m	a 400,-DM	= 880 000,-DM
Wasser	1200m	a 180,-DM	= 216 000,-DM
Beleuchtung	35St	a 3000,-DM	= 105 000,-DM

Geschätzte Erschließungskosten = 2 270 000,-DM