

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

## 0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = ca. 600 m<sup>2</sup>

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken = ca. 330 m<sup>2</sup>

## 0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Eine zwingende Firstrichtung ist nicht vorgesehen. Sie muß jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.  
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun. Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz oder mit weißlackierter Oberfläche. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante. Eine Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste ist zulässig. Pfeiler für Gartentüren und Tore in Mauerwerk verputzt oder mit heimischen Baustoffen (z.B. Bayerwald Granit).  
Höhe des Zaunes: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,10 m  
Sockelhöhe: Über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m  
Stützmauern: Unzulässig

Art und Ausführung: Seitliche u. rückwärtige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummantelten Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen und einer Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach der Artenwahl-liste.

Höhe des Zaunes: Über Gelände höchstens 1,10 m  
Sockel: Unzulässig  
Stützmauern: Unzulässig  
Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten. Notwendige Böschungen durch Straßeneinschnitte sind in den Grundstücken und nicht steiler als 1 : 2 anzulegen.

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen. Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräume nicht länger als insgesamt 8,00 m sein. Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform u. Dachneigung erhalten. Wandhöhe: Im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche. Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,50 m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.

0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.4. Die Anzahl der Garagen oder Stellplätze wird mit mind. 2 Garagen oder Stellplätzen je Wohnung festgelegt.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.6.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3. (Haustyp II) Fällt das Gelände mehr als 1,50 m an der Hausbreite, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.2. zu errichten. Fällt das Gelände weniger als 1,50 m an der Hausbreite, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.3. oder 0.6.1. zu errichten.

Dachform: Satteldach 28° - 36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm ab 33° max. 1/3 der Giebelfläche)

Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun  
Dachgauben: Zulässig ab 33° bis 1,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Örtgang muß mindestens 2,00 m betragen.

Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (Maximal 1/3 Breite der Dachfläche, Dachneigung mindestens 33°)

Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)  
Kniestock: Unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.

Örtgang: Überstand mindestens 0,50 m, nicht über 1,10 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon  
Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,20 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon

Taufseitige Wandhöhe: Nicht über 6,50 m (Art. 6 Abs. 3 BayBP)

Sockelhöhe: Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)

Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25, bei Doppelhaus 0,60:1

Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.4. Gestaltung des Geländes: Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit die ursprüngliche Topographie erhalten bleibt. Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.6.5. Bauliche Gestaltung: Die baulichen Anlagen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Charakter des Ortes und dem Landschaftsbild anpassen. Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich gebaut werden.

## 0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer, heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

0.7.2. Für Gehölzpflanzungen über 2,0 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 2,0 m entsprechend Art. 47 AGBGB einzuhalten.

0.7.3. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit dem Bauantrag für die Parzellen Nrn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 ein entsprechender qualifizierter Bepflanzungsplan einzureichen.

0.7.4. Artenwahl-liste: Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

- 0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp I+D)
- Dachform: Satteldach 28° - 36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm ab 33° max. 1/3 der Giebelfläche)
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun
- Dachgauben: Zulässig ab 33° bis 1,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.
- Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (Maximal 1/3 Breite der Dachfläche, Dachneigung mindestens 33°)
- Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: Zulässig bis max. 0,80 m, ausnahmsweise 1,30 m bei senkrechter Holzverkleidung, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.
- Ortgang: Überstand mindestens 0,50 m, nicht über 1,10 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,20 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Taufseitige Wandhöhe: Talseits nicht über 4,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- Sockelhöhe: Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
- Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25, bei Doppelhaus 0,60:1
- Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.2. (Haustyp U+I)  
Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe
- Dachform: Satteldach 28° - 36° (auch Satteldach mit Krüppelwalm ab 33° max. 1/3 der Giebelfläche)
- Dachdeckung: Pfannen oder Biberschwanzziegel rot oder rotbraun
- Dachgauben: Zulässig ab 33° bis 1,50 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche als stehende Gauben, max. 2 Stück je Dachfläche. Der Abstand untereinander und zum Ortgang muß mindestens 2,00 m betragen.
- Zwerchgiebel: Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (Maximal 1/3 Breite der Dachfläche, Dachneigung mindestens 33°)
- Dacheinschnitte: Unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
- Kniestock: Bei Einzelhaus zulässig bis 0,75 m ab Seitenverhältnis 1:1,35, ansonsten nur konstruktiver Dachfuß bis 0,50 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.  
Bei Doppelhaus zulässig bis max. 0,75 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette.
- Ortgang: Überstand mindestens 0,50 m, nicht über 1,10 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Traufe: Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,20 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon
- Taufseitige Wandhöhe: Talseits nicht über 6,50 m  
Bergseits nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche (Art. 6 Abs. 3 BayBO)
- Sockelhöhe: Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
- Seitenverhältnis: Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1:1,25, bei Doppelhaus 0,60:1
- Aufschüttungen und Abgrabungen: Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Bäume:

Rotbuche  
Stieleiche  
Spitzahorn  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Zitterpappel

Ulme  
Birke  
Esche  
Hainbuche  
Schwarzerle  
Obstbäume

## Gehölze:

Hasel  
Liguster  
Heckenkirsche  
Kornelkirsche  
Vogelbeere  
Feldahorn  
Traubenkirsche  
Schneeball  
Pfaffenhütchen  
Wildrosen  
Obstgehölze

## 0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

- 0.8.1. Im Bereich der Wohngebäude entlang der Staatsstraße sind in den Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen Fenster mit der Mindestschallschutzklasse 2 (30-34 dB) einzubauen (vgl. hierzu die VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen"). Soweit Balkontüren, Rolladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, müssen diese ebenfalls das o.a. bewertete Schalldämmmaß aufweisen. Der Einbau von Schallschutzfenstern mit integrierter Lüftungseinheit wird empfohlen.

## 0.9. ABFALLBESEITIGUNG

- 0.9.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Die Standflächen der Müllgefäße sind möglichst nahe an der öffentlichen Straße vorzusehen. Anderenfalls sind die Müllgefäße für die Leerung bzw. Abfuhr an den Straßenrand zu bringen.

## 0.10. ABSTANDSFLÄCHEN

- 0.10.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

## 0.11. ENERGIEVERSORGUNG

- 0.11.1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie von der OBAG-Bezirksstelle Tiefenbach, Dietrich-Bonhoeffer-Straße 14, Tel (08509) 1996. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

# TEXTLICHE HINWEISE

## 0.12. WASSERWIRTSCHAFT

- 0.12.1. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 0.12.2. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

## 0.13. EMPFEHLUNGEN FÜR ENERGIEBEWUSSTES BAUEN

- 0.13.1. Schon bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen. Durch spätere Betriebskosteneinsparung sind viele dieser Maßnahmen auch wirtschaftlich. Insbesondere ist zu achten auf:
- 0.13.2. Energiesparende und bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- 0.13.3. Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichem und umweltfreundlichen Energieträger durch Solaranlagen
- 0.13.4. Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Garten, Toilettenspülung)