

## V. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1. WA 1



2 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1) BauNVO <sup>1</sup>

mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

#### 1.2. WA 2



6 WHG

= Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1) BauNVO <sup>1</sup>

mit max. 6 – 8 Wohnungen je Parzelle

### 2. Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl je Parzelle: 0,30

GFZ 0,6 = max. Geschossflächenzahl je Parzelle: 0,60

II = max. 2 Vollgeschosse,  
Nebengebäude eingeschossig

II + D = max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes DG,  
Nebengebäude eingeschossig

H + I + D = max. 2 Vollgeschosse (H= talseitiges Hanggeschoss)  
+ ausgebautes DG, Nebengebäude eingeschossig

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, i. d. Neufassung vom 21.11.2017

<sup>2</sup> BayBO – Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 03.11.2017

GEMEINDE: PATERSDORF  
 LANDKREIS: REGEN  
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

### 3. Bauweise

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

### 4. Abstandsflächen

die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der BayBO<sup>2</sup> sind einzuhalten

### 5. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 5.1. Hauptgebäude – Wohngebäude

Hauslänge/-breite: ein Seitenlängenverhältnis der Wohngebäude von Gebäudebreite / Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3 ist einzuhalten

Dachformen: Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung  
 Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung  
 Pultdächer 12° bis 18° Dachneigung

Dachdeckung: naturrote / anthrazitfarbene Ziegel- / Dachplatten-Deckungen

Dachüberstände: Sattel- und Pultdächer:  
 Traufen mind. 0,80 m / max. 1,30 m  
 Ortgänge mind. 0,90 m / max. 1,50 m  
 Walmdächer:  
 Traufen mind. 0,20 m / max. 0,50 m

Kniestock: bei II: unzulässig, nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig  
 bei II + D: max. 2,70 m  
 gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Außenwand /  
 Oberkante Dachhaut; Trauf- / Kniestockflächen sind zu  
 befenstern.  
 bei H + I + D :max. 1,70 m  
 gemessen von FFOK DG bis Schnittpunkt Außenwand /  
 Oberkante Dachhaut;

i. d. F. vom 16.11.2023

GEMEINDE: PATERSDORF

LANDKREIS: REGEN

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Dachgauben: zulässig ab 25° Dachneigung

max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m<sup>2</sup> stirnseitiger Ansichtsfläche

Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.

Wandhöhen:

bei I (Trafostation/Heizwerk):	max. zul. Wandhöhe talseitig 3,50 m
bei II:	max. zul. Wandhöhe: talseitig 6,60 m
bei II + D	:max. zul. Wandhöhe: talseitig 8,80 m
bei H + I + D:	max. zul. Wandhöhe: talseitig 7,50 m

jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhautoberseite

Firsthöhen Pultdächer:

bei I:	max. zul. Firsthöhe: 5 m
bei II:	max. zul. Firsthöhe: 8,10 m
bei II + D:	max. zul. Firsthöhe: 10,30 m
bei H + I + D:	max. zul. Firsthöhe: 7,80 m

jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand / Dachhautoberseite

i. d. F. vom 16.11.2023

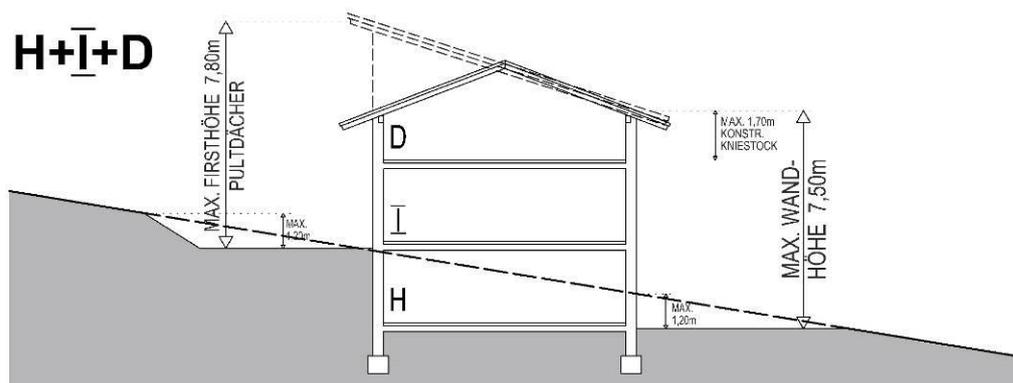
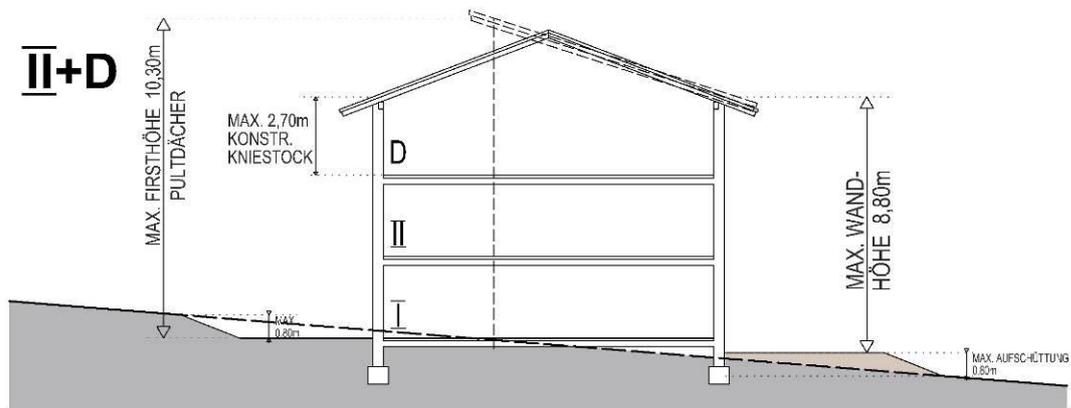
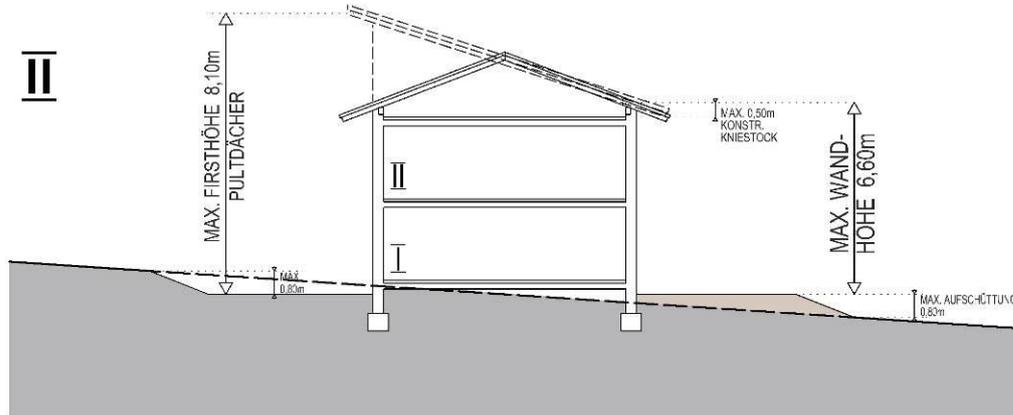
GEMEINDE: PATERSDORF

LANDKREIS: REGEN

REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Schnittzeichnungen zu Ziff. 5.5.1 – Kniestock / Wandhöhen:

ohne Maßstab



i. d. F. vom 16.11.2023  
GEMEINDE: PATERSDORF  
LANDKREIS: REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

## 5.2. Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Carports, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,

Dachform: geneigte Dächer  
Wandhöhe: max. 3,40 m  
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Außenwand – Dachhautoberseite

oder

Dachform Flachdach, eben  
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,20 m  
jeweils bergseitig gemessen ab geplantem Gelände bis OK – Attikadachrand

## 6. Stellplätze / Aufstellflächen / Garagenzufahrten

Stellplätze: pro Wohnbauparzelle in WA 1 sind mind. 2 Stellplätze auf jedem Grundstück nutzbar herzustellen; zusätzlich sind mind. 1 Stellplatz/Parzelle auf privaten Grünflächen als Längsparkplatz entlang Erschließungsstraße

in WA 2 sind je Wohnung 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und nutzbar herzustellen

Aufstellplätze: vor Garagen mind. 6,00 m tief,

Garagenzufahrten: max. Länge der Zufahrt: 7,50 m

## 7. Einfriedungen

Einfriedungen: Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig;

Holzstaketen- oder Hanichelzäune entlang den Straßenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 15 cm

Mindestabstand Holzzaun zu Erschließungsstraßen: 3,00 m vom Fahrbahn- / Gehwegrand

Aufstellflächen vor Garagen dürfen nicht eingezäunt werden

## 8. Grenzabstände

Grenzabstände: Nebengebäude dürfen auf Abstand zur Nachbargrenze bis max. 1,00 m von der Grenze abgerückt errichtet werden. Sie gelten abstandsflächenrechtlich als Grenzgaragen.

i. d. F. vom 16.11.2023

GEMEINDE: PATERSDORF  
 LANDKREIS: REGEN  
 REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

**9. Schallschutz**

**Passiver Schallschutz:**

Die Einhaltung eines Schalldämmmaß von R'w,ges von 30 bis 38 dB für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 (Parzellen 1, 10 und 12) wird festgesetzt. Schlafräume sind möglichst auf den lärmabgewandten Seiten einzuplanen. Die Anforderungen an die Fassaden kann der Anlage 6 des Schallgutachtens der IFB Eigenschenk GmbH mit der Auftrag Nr. 3230023 entnommen werden. Aus gutachterlicher Sicht ist eine geringfügige Erhöhung des R'w,ges der Gebäudehülle gegenüber den Mindestanforderungen im Zuge der Planung zu empfehlen, um minimalen Ungenauigkeiten in der Bauausführung entgegenzuwirken.

**Tabelle 9: Anforderungen an die Fassaden (festgesetzte Schalldämmmaße) für die Parzellen 1, 10 und 12 gemäß Schallgutachten der IFB Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3230022 - Anlage 6**

Anlage 6: Ermittlung der Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu schutzbedürftigen Räumen

Immissionsberechnung	Beurteilungs- pegel Tag Verkehr	Beurteilungs- pegel Nacht Verkehr	Differenz Tag/Nacht Verkehr	Zuschlag Verkehr	(MAP) maßgeblicher Außenlärmpegel Verkehr	Zuschlag von 3 dB(A) Nr. 4.4.5.7 DIN 4109-2	resultierender maßgeblicher Außenlärm- pegel	Lärbereich nach DIN 4109	Nach DIN 4109 mindestens erf. R'w,ges
	L r,A	L r,A							
Parzelle 1 EG S/W	56	47	9	10	57	3	60	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 1 1.OG S/W	58	49	9	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 1 EG S/O	36	28	8	10	38	3	41	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 1 1.OG S/O	41	33	8	10	43	3	46	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 1 EG N/O	54	46	8	10	56	3	59	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 1 1.OG N/O	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 1 EG N/W	61	53	8	10	63	3	66	IV (66 bis 70 dB)	36
Parzelle 1 1.OG N/W	63	55	8	10	65	3	68	IV (66 bis 70 dB)	38
Parzelle 10 EG N/O	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 10 1.OG N/O	58	49	9	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 10 EG S/O	45	37	8	10	47	3	50	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 10 1.OG S/O	46	38	8	10	48	3	51	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 10 EG S/W	54	46	8	10	56	3	59	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 10 1.OG S/W	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 10 EG N/W	61	53	8	10	63	3	66	IV (66 bis 70 dB)	36
Parzelle 10 1.OG N/W	63	55	8	10	65	3	68	IV (66 bis 70 dB)	38
Parzelle 12 EG Nord	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 12 1.OG Nord	57	49	8	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32
Parzelle 12 EG Ost	49	41	8	10	51	3	54	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 12 1.OG Ost	50	42	8	10	52	3	55	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 12 EG Süd	50	42	8	10	52	3	55	I ( bis 55 dB)	30
Parzelle 12 1.OG Süd	51	43	8	10	53	3	56	II (56 bis 60 dB)	30
Parzelle 12 EG West	56	48	8	10	58	3	61	III (61 bis 65 dB)	31
Parzelle 12 1.OG West	57	49	8	10	59	3	62	III (61 bis 65 dB)	32

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Patersdorf eingesehen werden.

**10. Höhenlage/Gelände**

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

max. Geländeänderungen: bei Parz. 1 – 13 : h= 80 cm  
 bei Parz. 14 – 27 : h= 1,20 m

GEMEINDE: PATERSDORF  
LANDKREIS: REGEN  
REGIERUNGSBEZIRK: NIEDERBAYERN

Stützmauern, max. sichtbare Höhe: bei Parz. 1 – 13 : unzulässig  
bei Parz. 14 – 27 : h= 1,80 m

Stützwände aus Betonfertigteile-Füllsteinen sind unzulässig.

notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 2,5 : 1 hergestellt werden; Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm

## 11. Oberflächenbefestigungen

Befestigungen: Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.

Vorgeschlagene Beläge:

Granitpflaster, Betonkleinpflaster, DrainstonePflaster, o.ä.

Schwarzdecken: auf privaten Grundstücksflächen unzulässig

Hochborde: unzulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.