



Bebauungsplan: MI „Am Bahnhof“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen

BL.
NR. 16



3. FESTSETZUNGEN

3.1 Bauliche textliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1.1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 Abs. 1 und 2 BauNVO außer Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO und Spielhallen.

3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung bei Einzelhäusern
Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und des Baubestandes ist es nicht sinnvoll, die Grund- und Geschoßflächenzahl vorzugeben. Das Maß der baulichen Nutzung wird deshalb über enggesteckte Baugrenzen und Baulinien geregelt.

3.1.1.3 Bauweise
Für die Bebauung auf Fl. Nr. 615/3 ist abweichende Bauweise zulässig, es dürfen Gebäude bis zu einer Länge von 70m errichtet werden. Die Gebäude sind in 3 Teile gegliedert und versetzt zu errichten, wobei jeder Gebäudeteil eine Länge von 50m nicht überschreiten darf.
Ansonsten offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

3.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

3.1.2.1 Gebäude

3.1.2.1.1 Dach: Satteldach 22° - 38°
Pulldach 4° - 5,5°
Pfannendeckung, Blechdeckung

Dachgauben nur zulässig bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß und einer Dachneigung von mind. 30°,
mindestens 3,50 m vom Ortgang entfernt und
mind. 1,50 m Seitenabstand zueinander
Größe der Dachgauben max. 2,5 m² Ansichtsfläche.



Bebauungsplan: MI „Am Bahnhof“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen

BL.
NR. 17



3.1.2.1.2 Baukörper: Verhältnis Hauslänge/Hausbreite mind. 1.3 : 1.0

Quergiebel mit einer max. Breite von 5 m ab einer Gebäudelänge von mind. 15 m zulässig nur im inneren Drittel der Längsfassade. Die Firsthöhe des Quergiebels muss deutlich unter der Firsthöhe des Gebäudes liegen.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitz-Überdachungen zulässig.

Balkone und Laubengänge sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

An den Strassenfassaden sind Balkone und Anbauten nur als untergeordnete Bauteile zulässig.

Wandhöhe H traufseitig, talseits:
(Die talseitige Wandhöhe H ist traufseitig von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zu messen.)

Bei I: max. H = 4,00 m

Bei II: max. H = 7,00 m

Bei III und III (U+II): max. H = 10,00 m

Bei III (II+D) max. H = 8,00 m, maximale Firsthöhe der Dachgauben = 10,00 m von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

3.1.2.2 Abstandsflächen:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, Wandhöhen und Geländeänderungen ersetzen die Abstandsflächen.



Bebauungsplan: MI „Am Bahnhof“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen

BL.
NR. 18



- 3.1.2.3 Gelände: Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.
Ansonsten sind Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,5 m zulässig, mit einer maximal zulässigen Geländeneigung von 1:2.
Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluß zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.
- 3.1.2.4 Stellplätze:
- 3.1.2.4.1 Private Stellplätze:
Stellplätze für Wohnungen und Pensionsbetriebe sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.
Nichtnachweisbare Kunden- oder Besucherstellplätze sind bei der Gemeinde abzulösen.
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten (wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine) zu errichten.
- 3.1.2.5 Einfriedung:
Stützmauern sind unzulässig.
- 3.1.2.6 Gewässer:
- 3.1.2.6.1 Grundwasser:
Bei anstehendem Grundwasser im Baugrund ist eine permanente Grundwasserabsenkung nicht zulässig. Die Kellergeschosse bzw. Tiefgaragen sind in diesem Bereich als wasserdichte Wanne auszubilden.
- 3.1.2.6.2 Bachlauf:

Für den Bachausbau und die Bachverlegung ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren im Wasserrechtsbescheid vom 21.10.2013 bereits genehmigt worden.



Bebauungsplan: MI „Am Bahnhof“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen

BL.
NR. 19



Der Bachlauf ist gemäß der Darstellung in Gestaltungsplan und Regelquerschnitt anzulegen.

- Uferregelneigung 1:1,5
- Sohle und Uferwände bis Mittelwasserspiegel mit Wasserbausteinen in 10 cm Magerbeton auskleiden
- Differenziertes Bachgerinne ausbilden mit Einbau von Störsteinen für unterschiedliche Fließgeschwindigkeiten
- Böschungssicherung mittels Kokosgewebe 700g/m² Kokosgewebe an BOK und BUK nach innen einschlagen und mit 5 cm Oberboden abdecken

Der Anschluss am Ende der Bachverlegung an den vorhandenen Bachlauf hat aufgrund des Höhenunterschieds in Form einer abschnittsweise kaskadenartigen Abtreppe zu erfolgen.

3.2 Grünordnerische textliche Festsetzungen

3.2.1 Bepflanzung des Bachlaufs auf privater Grünfläche:

Ansaat mit regionalspezifischem Saatgut

Aufgrund der Beengtheit sind nur punktuell autochtone Gehölze des Lebensbereichs Uferrand gemäß Plandarstellung festgesetzt.

Pflanzmindestqualitäten:

- Solitärbaume: als Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verschult, 80-120 cm Pflanzwuchshöhe

3.2.2 Pflege öffentlicher Grünflächen

Die Pflege der öffentlichen Grünflächen ist von der Gemeinde durchzuführen. Mahd für die öffentliche Fläche nach Bedarf.

3.2.3 Bepflanzung und Pflege privater Grünflächen

In den privaten Gartenbereichen der einzelnen Bauparzellen ist pro 200 m² Fläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum aus den Listen 1-4 (unter 3.2.6) zu pflanzen.



Bebauungsplan: MI „Am Bahnhof“ Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen

BL.
NR. 20



Bei jeder Bauparzelle ist straßenseitig ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum als Hausbaum aus Liste 2 (unter 3.2.6) zu pflanzen.

In den Grundstücksrandbereichen der einzelnen Parzellen sind Sträucher gemäß den Listen 4 und 5 (unter 3.2.6) möglich, 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.

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte, ...) und sonstiger Grünflächen (Mahd, Düngung, Unkrautbeseitigung) ist dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

Um einen optischen Anschluß an die öffentliche Grünfläche zu erreichen ist das nördliche Dreieck der privaten Grünfläche auf Flur-Nr. 613 außerhalb der Baufenster extensiv zu pflegen, d.h. maximal 2x im Jahr zu mähen.

3.2.4 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in geeignetem Maßstab beizufügen, der mind. 2 Geländeschnitte enthält, von denen einer den Anschluss zur Erschließungsstraße darstellt. Aus dem Plan müssen die Pflanzmengen, das Verhältnis von Zier- und Wildarten je Abschnitt und die jeweilige Pflanzdichte (Pflanzabstände) eindeutig hervorgehen.

3.2.5 Duldungspflichten öffentlicher Pflanzungen:

Die Pflanzung in den öffentlichen Grün- und Straßenflächen ist von den Angrenzern zu dulden.