



MARKTPLATZ BODENMAIS

BEBAUUNGSPLAN
WA „AN DER ARBERSEESTRASSE“
DECKBLATT NR. 1
MARKT BODENMAIS
LANDKREIS REGEN



BEBAUUNGSPLAN: WA „AN DER ARBERSEESTRASSE“ Bl.
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS Nr. 7
LANDKREIS: REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „AN DER ARBERSEESTRASSE“ VOM 20.12.2000 MIT DECKBLATT NR. 1

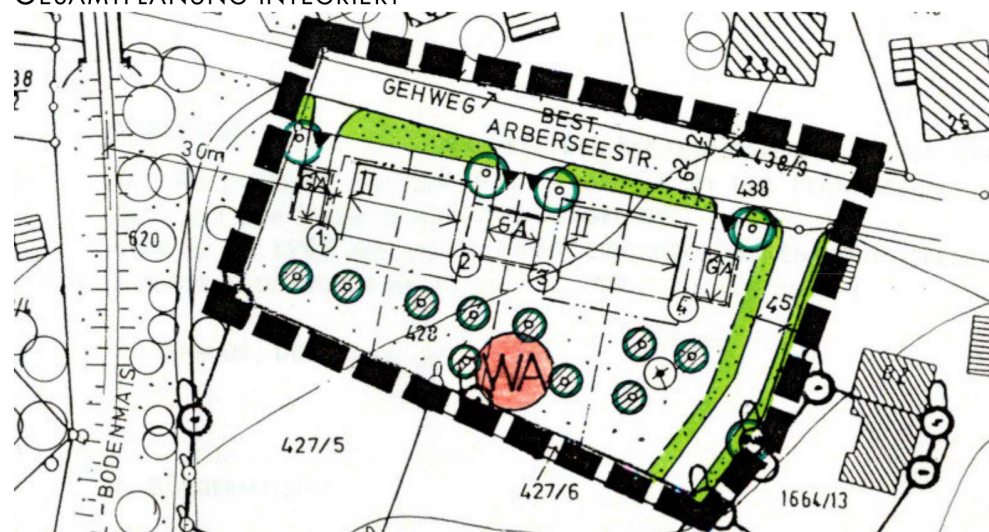
2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

VORENTWURF VOM 17.06.2009
1. ENTWURF VOM 25.08.2010
2. ENTWURF VOM 22.11.2010
PLANFASSUNG VOM 15.06.2011

2.1 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1.1 ZWECK UND ZIEL DER PLANUNG

DER MARKTGEMEINDERAT BODENMAIS HAT AM 10.03.2004 DEN AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DIE UNBEBAUTE FLÄCHE „DÜRRE AU“ GEFASST. NACHDEM ENTLANG DER ARBERSEESTRASSE BEREITS EIN BEBAUUNGSPLAN EXISTIERT WIRD DIES EIN DECKBLATT NR. 1 ZU DIESEM RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLAN WA „ARBERSEESTRASSE“. ÜBER EIN QUALIFIZIERTES BEBAUUNGSPLANDECKBLATT MIT GRÜNORDNUNGSPLAN SOLL EINE GEORDNETE BAULICHE ENTWICKLUNG DER GESAMTEN FLÄCHE ZWISCHEN ARBERSEESTRASSE UND SONNENHANG ERREICHT WERDEN, UND DIE BEBAUUNG ZWISCHEN DEM SONNENHANG UND DER ARBERSEESTRASSE GESCHLOSSEN WERDEN. EINE UMPANUNG DES URSPRÜNGLICHEN BEBAUUNGSPLANES „AN DER ARBERSEESTRASSE“ IST DESHALB ERFORDERLICH, WEIL EINE NACHFRAGE NACH DOPPELHAUSHÄLFTEN NICHT GEGEBEN IST. DESHALB SOLLEN ANSTATT DER DOPPELHAUSPARZELLEN EINZELPARZELLEN GEPLANT WERDEN. DER BISHERIGE GELTUNGSBEREICH WIRD IN DIE GESAMTPLANUNG INTEGRIERT



BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN WA „AN DER ARBERSEESTRASSE“

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(WA) NACH § 4 BAUNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3

MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHENZAHL: GFZ 0,5

MAX. ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: II

3. BAUWEISE

OFFEN

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- BAUKÖRPER: VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE/ -BREITE
MINDESTENS 1,3 : 1,0
- WANDHÖHE: MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE:
VON WOHNGEBAUDEN:
7,00 M AN DER TRAUFEITE DER ZUR STRASSE
ZUGEWANDTEN WAND BEI DEN GIEBELSTÄNDIGEN
UND TRAUFEITEIGEN WÄNDEN.
WANDHÖHE WIRD GEMESSEN MAX. 30CM ÜBER DER
OBERKANTE STRASSE BIS ZUM SCHNITTPUNKT
AUSSENWAND/DACHHAUT
- VON GARAGEN UND NEBENGEBAUDEN:
3,25 M AN DER TRAUFEITE DER ZUR STRASSE
ZUGEWANDTEN WAND BEI DEN TRAUFEITIGEN WÄNDEN.
WANDHÖHE WIRD GEMESSEN MAX. 15CM ÜBER DER
OBERKANTE STRASSE BIS ZUM SCHNITTPUNKT
AUSSENWAND/DACHHAUT

DACHFORM: SATTELDACH, MAX. 25° ±3°

DACH-
AUFBAUTEN: DACHGAUPEN
BEI EINER DACHNEIGUNG AB 28° SIND
GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUPEN, LAGE IM
MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.
PRO DACHFLÄCHE SIND 2 DACHGAUPEN ZU-
LÄSSIG. DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER
MUSS 2,0 M BETRAGEN. GROSSE DER DACH-
GAUPEN MAX. 2,0 M² ANSICHTSFLÄCHE.

5. GARAGEN, NEBENGEBAUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFAHRTEN

GRENZ-
ANBAU: GARAGEN UND NEBENGEBAUDE SIND BEI GEGEN-
SEITIGEM GRENZANBAU PROFIL- UND HÖHENGLEICH
AUSZUFÜHREN.
EINSEITIGE GRENZGARAGEN (LT. BAYBO ART. 6 U. 7)
DÜRFEN 1 M VON DER GRUNDSTUCKSGRENZE
ABGERÜCKT WERDEN.

EIN-
FRIEDUNGEN: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN, SIND NUR
SENKRECHTE HOLZLATTENZAUNE MIT EINER HOHE
VON MAX. 1 M, OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG.
ZAUNVERBOT UND MINDESTABSTAND DES ZAUNES
ZUM FAHRBAHNRAND LAUT FESTSETZUNGSPLAN.

GARAGEN-
ZUFAHRTEN/
STELLPLÄTZE: GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN
ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT
ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT
WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG.
STAUHAUMTIEFE 5M AB GRUNDSTUCKSGRENZE.

6. GELÄNDE DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE
DARF BIS AUF DAS STRASSENNEIVEAU AUFGE-
FÜLLT WERDEN.
AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND
BIS MAX. 0,7 M ZULÄSSIG.
DABEI SIND SCHARFE BOSCHUNGSKANTEN ZU
VERMEIDEN.

7. STUTZ-
MAUERN BEI BEENGTEN PLATZVERHÄLTNISSEN
ALS TROCKENMAUERN ZULÄSSIG. HOHE MAX. 1,0 M
AB NATÜRLICHEM, BZW. FESTGESETZTEM GELÄNDE.

C. GRÜNORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

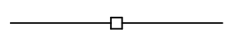
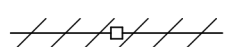
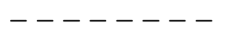

PFLANZGEBOTE ENTSPRECHEND DEN PLANERISCHEN FESTSETZUNGEN SIND:

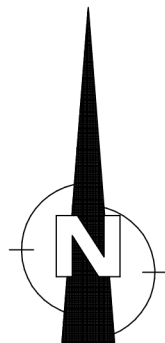
- IN DEN ÖFFENTLICHEN BEREICHEN SIND LAUBBÄUME UND HEIMISCHE STRÄUCHER AUS LISTE 2.6.1, 2.6.2 UND 2.6.4 ZU PFLANZEN
- BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRASSESEITIG EIN MITTELKRONIGER LAUBBAUM ALS HAUSBAUM AUS LISTE 2.6.2 UND 2.6.3 ZU PFLANZEN
- IN DEN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND HEIMISCHE STRÄUCHER NACH LISTE 2.6.4 UND EINZELOBSTBÄUME AUS LISTE 2.6.3 ZU PFLANZEN
- IN DEN PRIVATEN HAUSVORBEREICHEN IST PRO 100 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM AUS LISTE 2.6.3 ZU PFLANZEN.

DIE PFLANZLISTEN SIND ALS HINWEIS DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT.

N.

D. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

-  BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  AUFZUGEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
-  VORGESCHLAGENE GEBÄUDE



DECKBLATT NR. 1

BL.
NR. 34

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
WA "AN DER ARBERSEESTRASSE"
VOM 20.12.2000

3. BEBAUUNGSPLAN

3.2 LAGEPLAN M 1/1000
FESTSETZUNGSPLAN

 GELTUNGSBEREICH
DECKBLATT NR. 1



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA „ AN DER ARBERSEESTRASSE“
MARKT BODENMAIS
REGEN

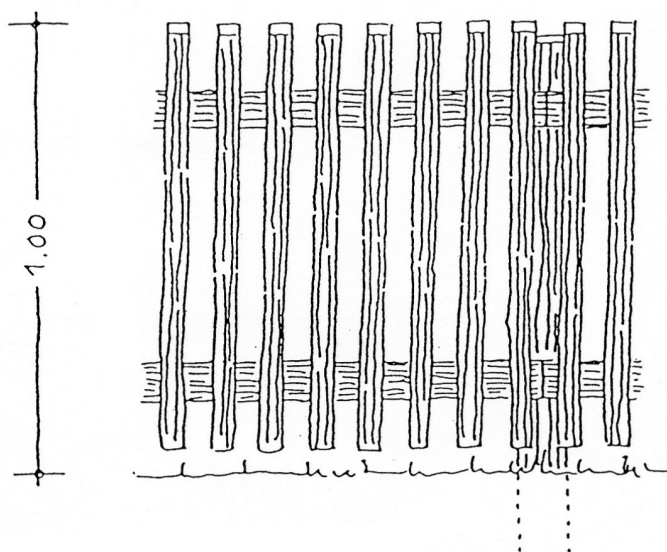
BL.
NR. 38



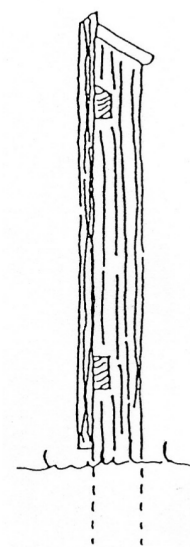
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ARBERSEESTRASSE“ VOM 20.12.2000
MIT DECKBLATT NR.1

HOLZLATTENZÄUNE

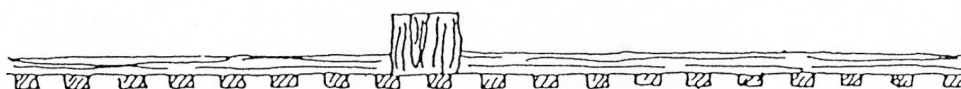
- DIE ZAUNLATTEN SOLLTEN AUF DER STRAßENSEITE DURCHLAUFEN, OHNE UNTERBRECHUNGEN DURCH PFEILER O.Ä.
- DIE ZAUNPFOSTEN SIND NIEDRIGER ALS DIE ZAUNLATTEN ZU HALTEN
- KEINE DECKENDEN FARBANSTRICHE



ANSICHT



SCHNITT



DRAUFSICHT

M = 1 : 20



BEBAUUNGSPLAN:

WA „ AN DER ARBERSEESTRASSE“

BL.

GEMEINDE:

MARKT BODENMAIS

Nr. 39

LANDKREIS:

REGEN



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ARBERSEESTRASSE“ VOM 20.12.2000
MIT DECKBLATT NR.1

ZUFAHRTEN

EMPFOHLENE AUSFÜHRUNG:

OFFENPORIGE BELÄGE

Z.B. GRANITKLEINSTEINPFLASTER

GRANITGROßPFLASTER

SPURPLATTEN

BETONPFLASTER

JEWELS MIT HÖHENGLEICHEN RANDEINFASSUNGEN

ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE:

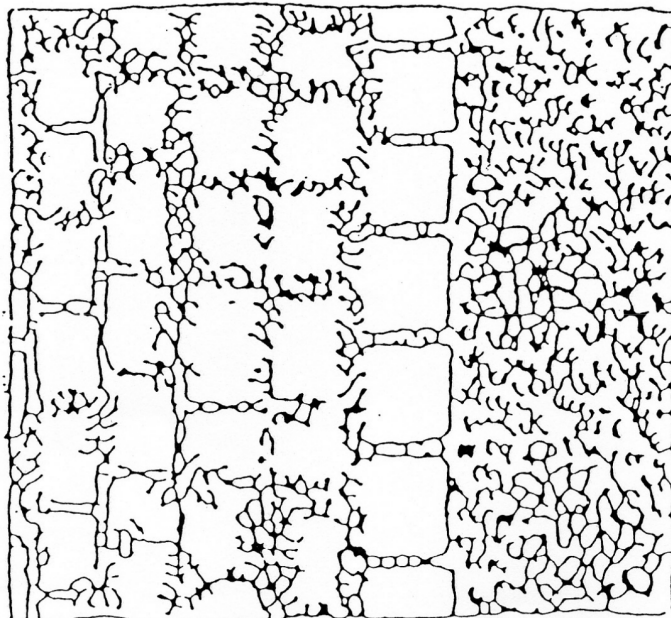
EMPFOHLENE AUSFÜHRUNG:

RASENFUGENPFLASTER

RASENGITTERSTEINE

SCHOTTERRASEN

JEWELS MIT HÖHENGLEICHEN RANDEINFASSUNGEN,
BZW. OHNE RANDEINFASSUNGEN



ÜBERGANG PFLASTER - EINZEILER - GRÜNFLÄCHE



BEBAUUNGSPLAN: WA „ AN DER ARBERSEESTRASSE“
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

BL.
NR. 40



ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „ARBERSEESTRASSE“ VOM 20.12.2000
MIT DECKBLATT NR. 1

5.4 HINWEISE FÜR RESSOUCENSPARENDES BAUEN

ALTERNATIVER ENERGIEEINSATZ:

EMPFOHLEN WERDEN AUS ÖKOLOGISCHEN GRÜNDEN SOLARE
BRAUCHWASSERERWÄRMUNG UND ZWANGSLÜFTUNGEN MIT WÄRME-
RÜCKGEWINNUNG.

SOLARKOLLEKTOREN KÖNNEN NICHT STÖREND AUCH IM GARTEN ODER Z.B.
ALS BALKONBRÜSTUNG EINGEBAUT WERDEN.

REGENWASSERNUTZUNG:

EMPFOHLEN WIRD EBENSO, DIE SPEICHERUNG DES REGENWASSERS AUF
DEM GRUNDSTÜCK ZUR NUTZUNG FÜR BRAUCH- UND GIEßWASSER.

BAUKÖRPERAUSBILDUNGEN:

EINFACHE HAUSFORMEN (4 ECKEN) HABEN WENIGER WÄRMEVERLUST ALS
GEBÄUDE MIT ERKERN BZW. VOR- UND RÜCKSPRÜNGEN.

DAMIT WENIG WÄRME VERLOREN GEHT, SOLLTE DIE GRÖßE DER AUßEN-
HAUT (WÄNDE UND DACHFLÄCHE) IM VERHÄLTNIß ZUM UMBAUTEN RAUM
MÖGLICHT GERING SEIN (KOMPAKTER BAUKÖRPER).

ANORDNUNG DER RÄUME:

AUFENTHALTS- UND WOHNÄRÄUME SIND MÖGLICHT NACH SÜDEN UND
SÜDWESTEN AUSZURICHTEN, WÄHREND DIE NEBENÄRÄUME NACH NORDEN
PLAZIERT WERDEN SOLLEN. RÄUME MIT MEHREREN AUßENWÄNDEN HABEN
EINEN BESONDERS HOHEN WÄRMEBEDARF. DURCH GÜNSTIGE
ANORDNUNG DER RÄUME LÄßT SICH DER WÄRMEBEDARF SENKEN.

ORIENTIERUNG DER RÄUME:

AUFENTHALTSRÄUME, DIE MIT IHREN FENSTERN DER SONNE ZUGEWANDT
SIND, BRAUCHEN WENIGER HEIZWÄRME ALS NACH NORDEN GERICHTETE
RÄUME.

DER ZUGEWINN KANN AUF DER SÜDSEITE BEI GLEICHER FENSTERFLÄCHE BIS
ZU 20 % BETRAGEN (PASSIVE NUTZUNG DER SONNENENERGIE).