

BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI KOHLSTATT II  
MARKT BODENMAIS  
REGEN

Bl.  
Nr. 28



### 3.1.2 BAULICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 3.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖßE

###### 3.1.1.1

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4  
ABS. 1, 2, BAU NVO  
EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN  
NUR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG,  
IN WOHNGEBÄUDEN MAX. 3 WOHNUNGEN  
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB  
MISCHGEBIET MI NACH § 6 ABS. 1 UND 2 AUßER  
ABS. 2 NR. 6 UND 7 BAUNVO

###### 3.1.1.2

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHL  
GRZ 0.3  
GFZ 0.5

###### 3.1.1.3

BAUWEISE: NACH § 22 BAUNVO  
OFFENE BAUWEISE

###### 3.1.1.4

MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE:  
520 M<sup>2</sup>

BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI KOHLSTATT II  
MARKT BODENMAIS  
REGEN

Bl.  
Nr. 29



### 3.1.2

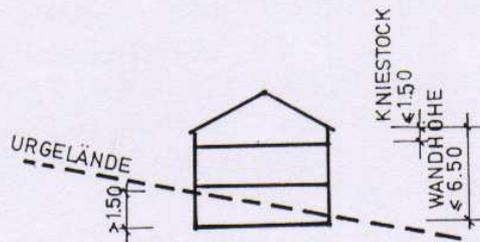
#### GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

DIE GEBÄUDE SIND ARCHITEKTONISCH EINWANDFREI DURCHZUGESTALTEN. DABEI SIND FOLGENDE FESTSETZUNGEN ZU BEACHTEN:

#### 3.1.2.1

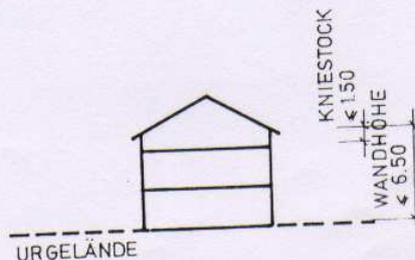
##### HAUPTGEBÄUDE

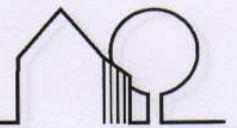
- **BAUKÖRPER**
    - VERHÄLTNISS HAUSLÄNGE/HAUSBREITE MIND. 1,3 : 1,0
    - BEI EINEM HÖHENUNTERSCHIED DES URGELÄNDES VON MEHR ALS 1,50 M AUF DIE HAUSTIEFE IST DIE BAUFORM E + U ZU WÄHLEN
- HANGHAUS



- **KNIESTOCK**  
DAS DACHGESCHOß KANN AUSGEBAUT WERDEN, DIE KNIESTOCKHÖHE ERGIBT SICH AUS DER MAXIMALEN TALSEITIGEN WANDHÖHE, JEDOCH KNIESTOCKHÖHE VON OK FERTIGER FUßBODEN BIS SCHNITTPUNKT AUßENWAND MIT OK DACHHAUT MAX. 1,50 M.
- **WANDHÖHE**  
BEI HÖCHSTGRENZE II (E + I BZW. E + U) TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN ODER VON DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEOBERKANTE: WANDHÖHE MAX. 6,50 M

##### EBENERDIGES HAUS





BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI KOHLSTATT II  
MARKT BODENMAIS  
REGEN

Bl.  
Nr. 30



- EINGÄNGE  
DIE HAUSEINGÄNGE DÜRFEN MAXIMAL 30 CM ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE ODER DER VON DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTEN GELÄNDEOBERKANTE LIEGEN.
- MATERIALVERWENDUNG  
FASSADE: PUTZFASSADEN ODER HOLZFASSADEN, VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ ZULÄSSIG.
- FARBGEBUNG  
PUTZFLÄCHEN: WEIß BZW. ERDFARBENE GEBROCHENE TÖNE,  
HOLZFASSADEN: HELLE LASUREN ODER HOLZ UNBEHANDELT

- DACHGAUPEN, QUERGIEBEL

BEI EINER DACHNEIGUNG VON MINDESTENS 30° SIND UMSCHNITTENDE DACHGAUPEN, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. DER MINDESTABSTAND UNTER EINANDER MUß 2,0 M BETRAGEN.

GRÖßE DER DACHGAUPEN MAX. 1,5 M² ANSICHTSFLÄCHE.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUPEN MUß DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN.

ALTERNATIV:

EIN QUERGIEBEL PRO DACHFLÄCHE, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE, MIT EINER MAX. BREITE VON 1/4 DER GEBÄUDELÄNGE IST ZULÄSSIG.

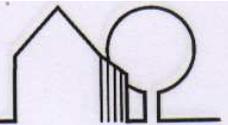
DACHFORM UND DACHNEIGUNG DES QUERGIEBELS MUß DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. DER FIRSPUNKT DES QUERGIEBELS MUß MINDESTENS 0,5 M UNTER DEM FIRSPUNKT DES HAUPTGIEBELS LIEGEN.

- ANBAUTEN

UNTERGEORDNETE ANBAUTEN KÖNNEN AUCH MIT ANDEREN DACHNEIGUNGEN UND DECKUNGSMATERIALIEN AUSGESTATTET WERDEN.

- KOLLEKTOREN

SUNNENKOLLEKTOREN SIND NUR ALS EINBAUTEN IN DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI KOHLSTATT II  
MARKT BODENMAIS  
REGEN

Bl.  
Nr. 31



### • DACH

#### - DACHFORM

SATTELDACH 23° - 30°

#### - DACHEINDECKUNG

DACHDECKUNG, ROTE PFANNEN

#### - DACHÜBERSTÄNDE

TRAUFE, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M

ORTGANG, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M

BEI BALKON MAX. 2,00 M

#### - DACHGAUPEN, QUERGIEBEL

BEI EINER DACHNEIGUNG VON MIND. 30° SIND GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUPEN, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER MUß 2,0 M BETRAGEN.

GRÖßE DER DACHGAUPEN MAX. 1,5 M<sup>2</sup> ANSICHTSFLÄCHE.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUPEN MUß DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN.

#### ALTERNATIV:

EIN QUERGIEBEL PRO DACHFLÄCHE, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE, MIT EINER MAX. BREITE VON 1/4 DER GEBÄUDELÄNGE IST ZULÄSSIG.

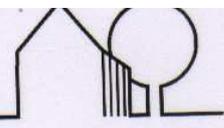
DACHFORM UND DACHNEIGUNG DES QUERGIEBELS MUß DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. DER FIRSTPUNKT DES QUERGIEBELS MUß MINDESTENS 0,5 M UNTER DEM FIRSTPUNKT DES HAUPTGIEBELS LIEGEN.

#### - ANBAUTEN

UNTERGEORDNETE ANBAUTEN KÖNNEN AUCH MIT ANDEREN DACHNEIGUNGEN UND DECKUNGSMATERIALIEN AUSGESTATET WERDEN.

#### - KOLLEKTOREN

SONNENKOLLEKTOREN SIND NUR ALS EINBAUTEN IN DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI KOHLSTATT II  
MARKT BODENMAIS  
REGEN

Bl.  
Nr. 32



3.1.2.4

ZUFahrTEN

3.1.2.2

GARAGEN UND NEBENGEbÄUDE

GARAGEN UND NEBENGEbÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEbÄUDE ANZUPASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN UND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

ALLE NEBENANLAGEN WIE GARAGEN, HOLZLEGEN, ABSTELLRÄUME SIND IN EINEM NEBENGEbÄUDE UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN.

WANDHÖHE STRABENSEITIG MAX. 3,00 M.

IN DEN NEBENGEbÄUDEN IST FÜR DIE ABFALLWIRTSCHAFT EIN STANDORT FÜR MINDESTENS 3 BEHÄLTER (MÜLLTONNEN) NACHZUWEISEN.

ENTGEGEN DER BAYBO ART. 6 UND ART. 7 DÜRFEN EINSEITIGE GRENZGARAGEN AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN MIT EINEM ABSTAND VON 1,00 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN. DABEI DARF EINE WANDHÖHE VON 3,00 M IM MITTEL UND EINE GEbÄUDELANGE VON 8,00 M JE GRUNDSTÜCKSGRENZE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.1.2.6

EINFRIEDUNG

3.1.2.3

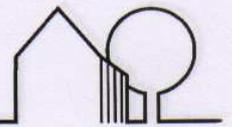
GELÄNDE

DER BEREICH ZWISCHEN STRABE UND GEbÄUDE DARF BIS AUF STRABENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN.

AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 2,00 M TIEFE KEINE GELÄNDEÄNDERUNGEN ZULÄSSIG, ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN BIS MAX. 50 CM HÖHENUNTERSCHIED ZULÄSSIG. DABEI SIND SCHARFE BÖSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN.

ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDESCHNITT QUER DURCH DAS GRUNDSTÜCK EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUß ZUR STRABE, DIE HÖHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.

FÜR DEN BEREICH DER PARZELLE 3 WIRD EIN NEUES URGELÄNDE FESTGESETZT (SIEHE SCHNITT).



BEBAUUNGSPLAN: WA/MI KOHLSTATT II  
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
Nr. 33



#### 3.1.2.4 ZUFAHRTEN

3.1.2.7 BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONPFLASTER ODER WASSERGEBUNDENE DECKEN. SCHWARZDECKEN UND HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN SIND UNZULÄSSIG. NATURSTEINMAUERN ZULÄSSIG.  
DER MINDESTABSTAND ZUM FAHRBAHN RAND BETRÄGT 1,50 M.

#### 3.1.2.5 STELLPLÄTZE

- PRIVATE STELLPLÄTZE  
FÜR DIE HAUPTWOHNUNG SIND MIND. ZWEI STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN. FÜR JEDE WEITERE WOHNUNG IST EIN STELLPLATZ NACHZUWEISEN. DIE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN IN OFFENPORIGER BAUWEISE (RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINE ODER SCHOTTERRASEN). SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.
- ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE  
DIE ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZE SIND IN OFFENPORIGER BAUWEISE (SCHOTTERRASEN, RASENPFLASTER) ZU ERSTELLEN.

#### 3.1.2.6 EINFRIEDUNG

ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLAT-  
TENZAUN ZULÄSSIG, NATURBELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT.  
ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND,  
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG,  
ZAUNHÖHE MAX. 1,00 M.  
ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHEN-  
DRAHTZÄUNE ZULÄSSIG,  
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG,  
HÖHE DER ZÄUNE MAX. 1,00 M.  
DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRAßENBEGLEITENDEN GRÜNFLÄCHEN  
AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN.  
DER MINDESTABSTAND DES ZAUNES ZUM FAHRBAHN RAND BETRÄGT  
MIND. 1,50 M.  
BEI DEN PARZELLEN 5 BIS 10, 11, 17 UND 18 SIND ZU DEN ÖF-  
FENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN AM BACH EINFRIEDUNGEN UNZULÄSSIG,  
MIT AUSNAHME ZUM SPIELPLATZ HIN.

BEBAUUNGSPLAN:  
GEMEINDE:  
LANDKREIS:

WA/MI KOHLSTATT II  
MARKT BODENMAIS  
REGEN

Bl.  
NR. 34



### 3.1.2.7 STÜTZMAUERN

3.1.3.1

STÜTZMAUERN, HÖHE MAX. 0,50 M, ALS TROCKENMAUERN ODER TIEFFUGIGE NATURSTEINMAUERN ZULÄSSIG.  
DER MINDESTABSTAND ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT 1,50 M.

3.1.3.2

### DURCHDURCHPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN

DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREIN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU BÜDEN. DIE PFLEGE DIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER BZW. DER GRUNDSTÜCKSANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.



BEBAUUNGSPLAN:  
 GEMEINDE:  
 LANDKREIS:

WA/MI KOHLSTATT II  
 MARKT BODENMAIS  
 REGEN

Bl.  
 Nr. 35



3.1.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

3.1.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE

DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT ZAUNVERBOT ENTLANG DER ERSCHLIEBUNGSSTRAßEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER MARKTGEMEINDE BODENMAIS MIT DIENSTBARKEITEN ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENT-SORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZUGUNSTEN DER MARKTGEMEINDE BODENMAIS ABZUSICHERN.

3.1.3.2 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN

DIE BEPFLANZUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER BZW. DER GRUNDSTÜCKSANGRENZER ZU ÜBERNEHMEN.

TERUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN SAISONEN ENTWICKLUNG

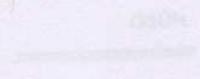
3.2.3 VERKEHRSPFLÄCHEN

3.2.3.1



VERKEHRSPFLÄCHEN, GEPLANTE BREITEN (DURCHSCHN.) MIT ENTWÄSSERUNG

3.2.3.2



STRÄßEN- UND GRÜNFLÄCHENGRENZUNGS-LINIEN, GRENZE ZWISCHEN ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN FLÄCHEN

3.2.3.3



GEMEINSCHAFTSPARKPLATZ