



BEBAUUNGSPLAN: WA STERNPOINT NORDOST
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 22



3. BAULICHE FESTSETZUNGEN

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

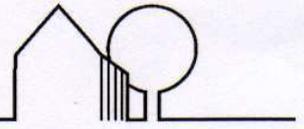
3.1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2, BAU NVO

EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN NUR
EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER ZU-
LÄSSIG, IN WOHNGEBÄUDEN MAX. 3
WOHNUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6
BAUGB

3.1.1.2 MAß BER BAULICHEN NUTZUNG GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHL EINZELHÄUSER: GRZ 0.3 GFZ 0.5

3.1.1.3 BAUWEISE: NACH § 22 BAUNVO EINZELHÄUSER: OFFENE BAUWEISE

3.1.1.4 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE EINZELHÄUSER: CA. 660 M²



BEBAUUNGSPLAN: WA STERNPOINT NORDOST
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 23



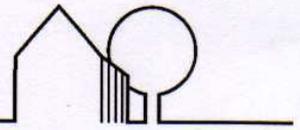
3.1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

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

3.1.2.1 HAUPTGEBÄUDE:

DACH: SATTELDACH 23° - 28°
DACHDECKUNG, ROTE PFANNEN
DACHÜBERSTAND AN DER TRAUFE, MIND. 0,80 M -
MAX. 1,20 M
DACHÜBERSTAND AM ORTGANG, MIND. 0,80 M -
MAX. 1,20 M
BEI BALKON MAX. 2.00 M

- BEI II (E + I BZW. E + U UND E + D) DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG BIS ZU EINER GRÖÖE VON 0,80 M²
VERHÄLTNIS H : B 1,5 : 1,0
LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER DACHFLÄCHE
MAX. ZWEI FENSTER/DACHFLÄCHE.
- BEI II (E + I) DACHGAUPEN UNZULÄSSIG.
- BEI II (E + U BZW. E + D) UND EINER DACHNEIGUNG VON 28° DACHGAUPEN ZULÄSSIG. SIE SIND AUF DAS INNERE BZW. MITTLERE DRITTEL DER DACHFLÄCHE ZU BESCHRÄNKEN. DIE ANSICHTSFLÄCHE DER GAUPEN DARF 1.50 M² NICHT ÜBERSCHREITEN.
MAX. 2 GAUPEN PRO DACHSEITE ZULÄSSIG.
DER ABSTAND DER GAUPEN ZUEINANDER MUß MIND. 2,00 M BETRAGEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA STERNPOINT NORDOST
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

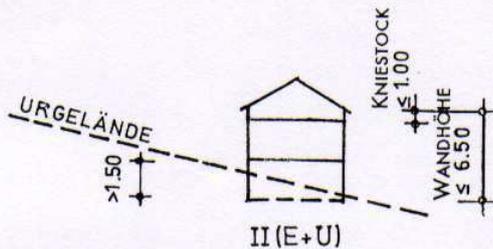
Bl.
Nr. 24



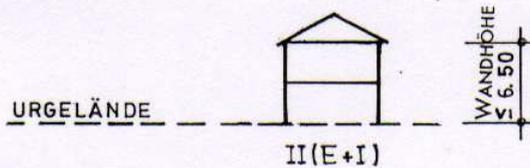
3.1.2.1.2 BAUKÖRPER:

VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE/HAUSBREITE
MIND. 1.3 : 1.0

KEINE NISCHEN BZW. VOR- ODER RÜCKSRÜNGE.

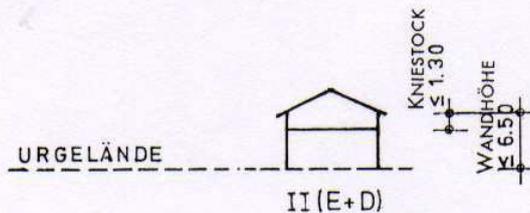


BEI GELÄNDENEIGUNG VON MEHR ALS 1.50 M AUF
DIE HAUSTIEFE IST DIE BAUFORM E + U ZU
WÄHLEN. DABEI IST EIN AUSGEBAUTES DACH-
GESCHOß MIT EINEM KNIESTOCK VON 1.00 M VON
OK FFB BIS OK PFETTE ZULÄSSIG.



BEI II (E+I) KNIESTOCK: UNZULÄSSIG.

BEI II IST BEIM GEWÄHLTEN HAUSTYP E + D NUR
EIN KNIESTOCK MIT EINER MAX. HÖHE VON 1,30
METERN VON OK FFB BIS ZUR OK PFETTE ZU-
LÄSSIG.



WANDHÖHE:

BEI HÖCHSTGRENZE II (E + I BZW. E + U, E + D)
TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE,
MAX. WANDHÖHE = 6.50 M

SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZULÄSSIG,
DER ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON WIE DIE
FASSADE AUSZUFÜHREN.

BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNGTE
ODER VORGESTELLTE KONSTRUKTUION ZULÄSSIG.

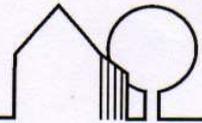
UNTERGEORDNETE ANBAUTEN WIE WINTERGÄRTEN,
PERGOLEN ODER FREISITZ-ÜBERDACHUNGEN ZU-
LÄSSIG.

3.1.2.1.3 MATERIALVERWENDUNG:

FASSADE: SCHEIBENPUTZ, RIESELPUTZ
VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ ZULÄSSIG

3.1.2.1.4 FARBGEBUNG:

PUTZFLÄCHEN WEIß BZW. ERDFARBENE, GE-
BROCHENE TÖNE.
HELLE FARBTÖNE ODER HOLZLASUREN FÜR VER-
KLEIDUNGEN FÜR FENSTER, TÜREN UND TORE.



BEBAUUNGSPLAN: WA STERNPOINT NORDOST
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 25



3.1.2.2 NEBENGEBÄUDE:

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

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

DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF STRASSENLEVEL AUFGEFÜLLT WERDEN. DIE STRASSESEITIGE WANDHÖHE DER NEBENGEBÄUDE BZW. GARAGEN IST BIS ZU EINER MAX. HÖHE VON 3,00 M ZULÄSSIG.

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 ENTSPRECHEND DEN BAUGRENZEN MIT EINEM GERINGEREN ABSTAND ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN. DIE GEBÄUDELÄNGE VON 8,00 M JE GRUNDSTÜCKSGRENZE DARF NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.1.2.3 TERRASSEN, FREISITZE

TERRASSEN UND FREISITZE SIND ALS BAULICHE ANLAGE AUSZUBILDEN.

ANSCHÜTTUNGEN BZW. TERRASSIERUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

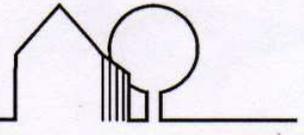


BEBAUUNGSPLAN: WA STERNPOINT NORDOST
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 26

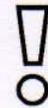


- 3.1.2.4 GELÄNDE: DER BEREICH ZWISCHEN STRAÙE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF STRAÙENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN.
AN DEN SEITLICHEN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 3.00 M TIEFE GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MAX. 0,30 M ZULÄSSIG. ZUR ÖFFENTLICHEN FAHRBAHN HIN SIND TROCKEN- UND TIEFFUGIGE NATURSTEINMAUERN ALS STÜTZMAUERN MIT MAX. 0,50 M ZULÄSSIG. DER MINDESTABSTAND ZUM FAHRBAHNRAND MUß 1,50 M BETRAGEN.
ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE BIS MAX. 0,75 M MIT MAUERN (TROCKENMAUERN ODER TIEFFUGIGE NATURSTEINMAUERN) BZW. BÖSCHUNGEN ZULÄSSIG. DABEI SIND SCHARFE UND GERADE BÖSCHUNGSKANTEN ZU VERMEIDEN.
ZU JEDEM BAUANTRAG IST EIN GELÄNDEQUERSCHNITT EINZUREICHEN, DER DEN ANSCHLUß ZUR STRAÙE, DIE HÖHENLAGE DES EINGANGS UND DEN GEPLANTEN GELÄNDEVERLAUF AUF DEM GRUNDSTÜCK DARSTELLT. DER URSPRÜNGLICHE GELÄNDEVERLAUF IST EBENFALLS DARZUSTELLEN.
- 3.1.2.5 ZUFAHRTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG,
SCHWARZDECKEN UNZULÄSSIG,
HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN UNZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN: WA STERNPOINT NORDOST
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 27



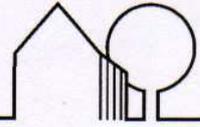
3.1.2.6 STELLPLÄTZE:

3.1.2.6.1 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 SCHOTTERTERRASEN). SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.

3.1.2.7 EINFRIEDUNGEN:

ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN NATURBELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT ZULÄSSIG.
ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND,
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG,
ZAUNHÖHE MAX. 1,00 M
ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHENDRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG.
HÖHE DER ZÄUNE MAX. 1,00 M.
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG.
DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRAßENRAUMFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN.
DER MINDESTABSTAND DES ZAUNES ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT MIND. 1,50 M



BEBAUUNGSPLAN: WA STERNPOINT NORDOST
GEMEINDE: MARKT BODENMAIS
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 28



3.1.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

3.1.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR DIE GEMEINDE:

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

3.1.3.3 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER AN-GRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.

Z. B.

- GERUCHSIMMISSIONEN BEIM AUSBRINGEN VON STALLMIST, JAUCHE UND GÜLLE, SOWIE BEIM EINSATZ VON PFLANZEN-SCHUTZMITTELN
- STAUBIMMISSIONEN BEI DER HEU- UND SILAGEGEWINNUNG, BEIM AUSBRINGEN BESTIMMTER HANDELSDÜNGER UND BEI DER BO-DENBEARBEITUNG BEI TROCKENER WITTERUNG
- LÄRMIMMISSION BEIM EINSATZ LANDWIRTSCHAFTLICHER MA-SCHINEN AUF DEN NUTZFLÄCHEN UND DURCH DEN FUHR-WERKSVERKEHR.