

Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung  
Gemeinde: Markt Bodenmais  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 20



### 3.1.2 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 zulässig, in Wohngebäuden max. 3 Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

###### 3.1.1.2 Maß ber baulichen Nutzung Grund- und Geschosßflächenzahl 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 m<sup>2</sup>



Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung  
Gemeinde: Markt Bodenmais  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 21



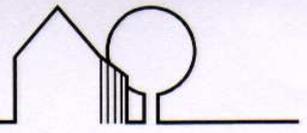
### 3.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind architektonisch einwandfrei durchzugestalten, dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten.

#### 3.1.2.1 Hauptgebäude:

- 3.1.2.1.1 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 Größe von 0,80 m<sup>2</sup>  
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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
Max. 2 Gaupen pro Dachseite zulässig.  
Der Abstand der Gaupen zueinander muss mind. 2,00 m betragen.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitz-Überdachungen zulässig



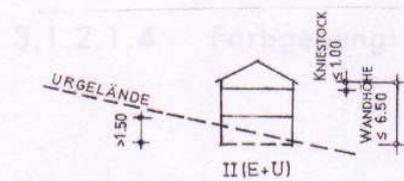
Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung  
Gemeinde: Markt Bodenmais  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 22

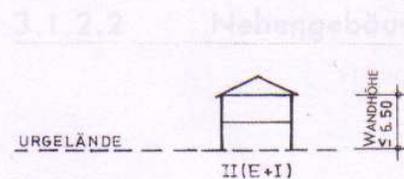


### 3.1.2.1.2 Baukörper:

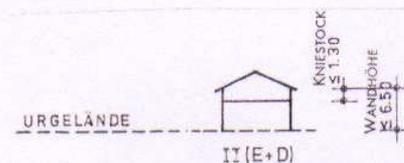
Verhältnis Hauslänge/Hausbreite  
mind. 1.2 : 1.0  
Keine Nischen bzw. Vor- oder Rücksrünge.



Bei Geländeneigung von mehr als 1.50 m auf die Haustiefe ist die Bauform E + U zu wählen. Dabei ist ein ausgebautes Dachgeschoß 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 ein Kniestock mit einer max. Höhe von 1,60 Metern von OK FFB bis zur OK Pfette zulässig.

#### 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 zulässig.

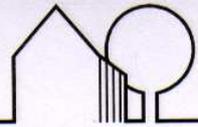


Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung  
Gemeinde: Markt Bodenmais  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 23



- 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, gebrochene Töne.  
Helle Farbtöne oder Holzlasuren für Verkleidungen für Fenster, Türen und Tore.
- 3.1.2.2 Nebengebäude:  
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen;  
Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.  
Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Die straßenseitige Wandhöhe der Nebengebäude bzw. Garagen ist bis zu einer max. Traufhöhe von 3,00 Metern 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 Erweiterung  
Gemeinde: Markt Bodenmais  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 24



3.1.2.4 Gelände:

Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksrändern sind bis auf 3,00 m Tiefe Geländeänderungen von max. 0,50 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 Straße, 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 Erweiterung  
Gemeinde: Markt Bodenmais  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 25



### 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 Schotterrasen). 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

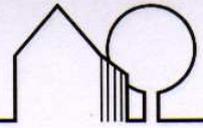
Zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig.

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 Erweiterung  
Gemeinde: Markt Bodenmais  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 26



### 3.1.3 Duldungspflichten: **STUNGEN**

#### 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 Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Marktgemeinde Bodenmais abzusichern.

#### 3.1.3.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

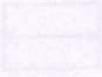
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.

#### 3.1.3.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

z. B.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist, Jauche und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

3.2.3.4  Vorgeschriebene Firststrichung

3.2.3.5  Höchstgrenze  
2 Vollgeschosse