



Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung Bl. Nr. 19
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen



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

3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung Grund- und Geschößflächenzahl Einzelhäuser: GRZ 0.3 GFZ 0.6

Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze II:

- Wandhöhe von Wohngebäuden:
traufseitige Wandhöhe mindestens 4,00m, maximal 6,80m
Firsthöhe maximal 8,80m
- Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden:
traufseitige Wandhöhe maximal 3,50m

Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze III:

- Wandhöhe von Hauptgebäuden:
traufseitige Wandhöhe, maximal 7,25m
Firsthöhe Satteldach maximal 10,00m
Firsthöhe Pultdach maximal 8,00m
- Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden:
traufseitige Wandhöhe maximal 3,50m

Bemessung der Wandhöhen:

- Die Traufseitige Wandhöhe wird gemessen an der Traufwand ab Oberkante geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut.



Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung Bl. Nr. 20
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen



- Die Firsthöhe wird gemessen an der Giebelwand ab Oberkante geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt Aussenwand/Dachhaut.

3.1.1.3 Bauweise: nach § 22 BauNVO
Einzelhäuser: offene Bauweise

3.1.1.4 Mindestgrundstücksgröße
Einzelhäuser: ca. 660 m²

3.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

3.1.2.1 Hauptgebäude:

3.1.2.1.1 Dach: geneigte Dächer 18° - 30°

Flachdächer sind unzulässig

Die Firstrichtung muss längs zum Baukörper verlaufen

Dachdeckung nur Pfannendeckung zulässig

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

Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert sein, sie dürfen nicht aufgeständert sein.

3.1.2.1.2 Dachgauben

Dachgauben nur zulässig bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß und einer Dachneigung von mind. 28°, mindestens 3,50 m vom Ortgang entfernt und mind. 1,50 m Seitenabstand zueinander, Größe der Dachgauben max. 2,5 m² Ansichtsfläche.

Gauben bei Pultdächern sind nicht zulässig.



Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung Bl. Nr. 21
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen



3.1.2.1.3 Anbauten

Anbauten (wie z.B. Quergiebel) sind zulässig, wenn sie der Gesamtform des Gebäudes untergeordnet sind, d.h. höchstens 50 v.H der Länge bzw. der Breite des Hauptgebäudes betragen.

3.1.2.2 Garagen und Nebengebäude:

Garagenstandorte sind innerhalb der festgesetzten Flächenbegrenzung für Garagenstandorte und Nebengebäude zu wählen. Garagen dürfen aber auch in das Hauptgebäude integriert sein.

Dachdeckung Pfannen- und Blechdeckung zulässig.

Dachneigung: Pultdach 3° - 12°, Satteldach 18° - 30°.

Traufseitige Wandhöhe, maximal 3,50m.

Firsthöhe maximal 5,50m.

3.1.3 Gelände: Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,2 m zulässig.

Die Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 1,5 geneigt sein, dabei sind die Übergänge weich auszumodellieren.

Böschungen auf den privaten Baugrundstücken sind entlang der öffentlichen Straßen und Wegen mind. 1,0 m von der Grenze abzurücken, um eine geordnete Entwässerung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen.

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.



Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung Bl. Nr. 22
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen



- 3.1.4 Garagenzufahrten und Stellplätze: Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht abgezäunt werden.
Befestigung nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig.
Zusätzliche Stellplätze nur auf den privaten Grundstücken als Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen zulässig.
Vor Garagen muss ein Stauraum vom mind. 5m zum Fahrbahnrand der Wohnstraße vorhanden sein.
- 3.1.5 Einfriedungen:
Zum öffentlichen Straßenraum sind nur senkrechte Zäune mit einer Höhe von max. 1 m, ohne Zaunsockel zulässig.
In den rückwärtigen Bereichen und zwischen den einzelnen Grundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune (h = max. 1 m) ohne Zaunsockel zulässig.
Mindestabstand der Zaunlatten oder -maschen zum Boden: 10 cm.
- 3.1.6 Stützmauern:
Als trockenmauern oder dergleichen zulässig, Höhe max. 1,0 m ab natürlichem Gelände
- 3.1.7 Abstandsflächen:
Bei der Regelung der Abstandsflächen ist Art. 6 BayBO anzuwenden. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird festgesetzt.



Bebauungsplan: WA Sternpoint Nordost Erweiterung Bl. Nr. 23
Deckblatt Nr. 1
Gemeinde: Markt Bodenmais
Landkreis: Regen



3.1.8 Duldungspflichten:

3.1.8.1 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.

3.1.8.2 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 Grundstücksgrenzener zu übernehmen.

3.1.8.3 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.