



BEBAUUNGSPLAN: WA „FLANITZER KIRCHWEG“
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 41



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) § 4 Abs. 1, 2, BAUNVO,
EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN NUR EIN- UND
ZWEIFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB

3.1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHL:

EINZELHÄUSER: GRZ 0.3
GFZ 0.5

3.1.1.3 BAUWEISE: OFFEN

3.1.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE

EINZELHÄUSER: MIND. 595 M²



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA „FLANITZER KIRCHWEG“
FRAUENAU
REGEN

Bl.
NR. 42



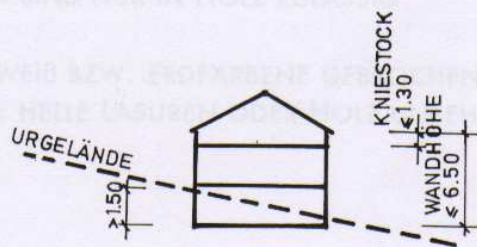
3.1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

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

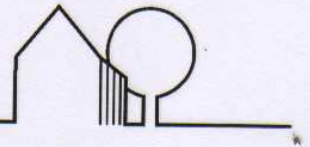
3.1.2.1 HAUPTGEBÄUDE

- **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. 1,30 M.
- **EINGÄNGE**
DIE HAUSEINGÄNGE DÜRFEN MAXIMAL 30 CM ÜBER DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE ODER DER VON DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FESTGELEGTE GELÄNDEOBERKANTE LIEGEN.



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

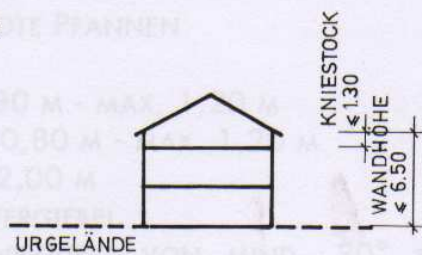
WA „FLANITZER KIRCHWEG“
FRAUENAU
REGEN

BL.
NR. 43

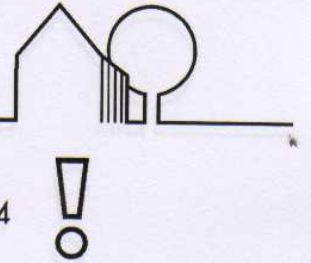


- WANDHÖHE
BEI HÖCHSTGRENZE II (E + I BZW. E + U) TALSEITIG ZUR
NATÜRLICHEN ODER VON DER BAUAUFSICHTSBEHÖRDE FEST-
GELEGTEN GELÄNDEOBERKANTE: WANDHÖHE MAX. 6,50 M

EBENERDIGES HAUS



- MATERIALVERWENDUNG
FASSADE: PUTZFASSADEN ODER HOLZFASSADEN,
VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ ZULÄSSIG
- FARBGEBUNG
PUTZFLÄCHEN: WEIß BZW. ERDFARBENE GEBROCHENE TÖNE,
HOLZFASSADEN: HELLE LASUREN ODER HOLZ UNBEHANDELT



BEBAUUNGSPLAN: WA „FLANITZER KIRCHWEG“
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN

Bl.
NR. 44



• DACH UND NEBENGEBAUDE

- DACHFORM
SATTELDACH 28° - 32°
- 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 ZULÄSSIG, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE, DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER MUß 2,0 M BETRAGEN.
GRÖÖE DER DACHGAUPEN MAX. 2,0 M² ANSICHTSFLÄCHE.
DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUPEN MUß DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN.
ALTERNATIV:
EIN QUERGIEBEL PRO DACHFLÄCHE IST ZULÄSSIG, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE, MIT EINER MAX. BREITE VON 1/4 DER GEBÄUDELÄNGE.
- ANBAUTEN
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.
UNTERGEORDNETE ANBAUTEN KÖNNEN AUCH MIT ANDEREN DACHNEIGUNGEN UND DECKUNGSMATERIALIEN AUSGESTATTET WERDEN.
- KOLLEKTOREN
SONNENKOLLEKTOREN SIND NUR ALS EINBAUTEN IN DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN: WA „FLANITZER KIRCHWEG“
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 45



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 STRAßENSEITIG 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 GEBÄUDELÄNGE VON 8,00 M JE GRUNDSTÜCKSGRENZE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

3.1.2.3 TRAFOSTATION

SATTELDACH: 28 - 32 °, NATURROTE PFANNENDECKUNG

WANDVERKLEIDUNG: SENKRECHTE SÄGERAUHE STÜRZERSCHALUNG ODER PUTZSTRUKTUR, MIT KLETTERPFLANZEN BEGRÜNT.



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA „FLANITZER KIRCHWEG“
FRAUENAU
REGEN

Bl.
Nr. 46



3.1.2.4 GELÄNDE

DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE 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 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, BETONPFLASTER ODER WASSERGEBUNDENE DECKEN. SCHWARZDECKEN UND HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN SIND UNZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN: WA „FLANITZER KIRCHWEG“
GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN

Bl.
Nr. 47



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.

3.1.2.6.2

– ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE

DIE ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZE SIND IN OFFENPORIGER BAUWEISE (SCHOTTERRASEN, RASENPFLASTER) ZU ERSTELLEN.

3.1.2.7

EINFRIEDUNG

3.1.2.7.1

– ZÄUNE ZUM STRAßENRAUM

ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN ZULÄSSIG, NATURBELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT.

3.1.2.7.2

ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND,
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG,
ZAUNHÖHE MAX. 1,00 M.

3.1.2.7.3

– ZÄUNE ZU EINZELPARZELLEN HIN

DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRAßENBEGLEITENDEN GRÜNFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN. DER MINDESTABSTAND DES ZAUNES ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT MIND. 1,50 M.

3.1.2.7.4

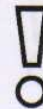
ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHENDRAHTZÄUNE ZULÄSSIG,
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG,
HÖHE DER ZÄUNE MAX. 1,00 M.



BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA „FLANITZER KIRCHWEG“
FRAUENAU
REGEN

Bl.
Nr. 48



3.1.3 DULDUNGSPFLICHTEN

3.1.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE

DIE IM BEBAUUNGSPLAN DARGESTELLTEN FLÄCHEN MIT ZAUNVERBOT ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER GEMEINDE FRAUENAU MIT DIENSTBARKEITEN ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZUGUNSTEN DER GEMEINDE FRAUENAU 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.

3.1.4 IMMISSIONSSCHUTZ

3.1.4.1 SCHALLIMMISSIONEN

DIE SCHLAF- UND RUHERÄUME DER PARZELLEN 9, 10, 11 UND 12 ENTLANG DER DERZEITIG BESTEHENDEN BAHNTRASSE SIND AUF SCHALLABGEWANDTER SEITE EINZUPLANEN, BZW. SIND BAULICHE SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (Z.B. GLASVORBAUTEN) ZU TREFFEN.

3.1.4.2 ERSCHÜTTERUNGEN

BEI DER STATIK DER GEBÄUDE DER PARZELLEN 9, 10, 11 UND 12 ENTLANG DER DERZEIT BESTEHENDEN BAHNTRASSE SIND EVENTUELL AUFTRETENDE SCHWINGUNGSÜBERTRAGUNGEN DES GLEISKÖRPERS AUF DIE GENANNTE BAUGRUNDSTÜCKE ZU BERÜCKSICHTIGEN.