NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN
SCHAUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN

VOM 30. 11. 1966

DECKBLATT NR. 38

STADT M. GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

BLATT 3)

— TEXTLICHE FESTSETZUNGEN —

0.1.0. Bauweise

0. 1.1. offen

0.2.0. Mindestgröße der Baugrundstücke

0. 2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 500 qm

0.3.0. Gestaltung des Geländes

0. 3.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
Nicht zulässig sind unnötige Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen um z.B. bei einem Hanggelände anstatt eines Hanghauses eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.4.0. Einfriedungen

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffern 2.1.1. , 2.1.2. und 2.1.3.

Art und Ausführung: **Straßenseitige Begrenzung**
Zulässig sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten. Eine maximale Gesamthöhe von 1,00 m, bezogen auf das angrenzende Gelände, darf nicht überschritten werden (ausgenommen im Bereich von Sichtdreiecken max. Höhe 0,80 m)..

Sockelhöhe: Nur straßenseitig max. 10 cm.

Seitliche und rückwärtige Begrenzung
Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1.50 m zulässig, wenn sie sich nicht negativ auf das Straßenbild auswirken.

Vorgärten: Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

0 4.2. Die Zufahrten zu den Garagen und die Flächen für private Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.

0.4.3. Im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 38, Fl.Nr. 105/1 und 105/3 sind Einzäunungen zwischen den einzelnen Gebäuden unzulässig.

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN
SCHÄUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN

VOM 30. 11. 1968

DECKBLATT NR. 38

STADT M. GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

BLATT 4)

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN -

0.5.0. Garagen und Nebengebäude

0.5.1. An das Hauptgebäude angebaute oder in unmittelbarem Zusammenhang mit diesem vorgesehene Garagen sind in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung diesem anzupassen. Bei separaten Nebengebäuden und Garagen wird als Dachform Satteldach festgesetzt.
Traufhöhe nicht über 2.75 m. Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.3. Im Bereich des Deckblattes Nr. 38, Fl. Nr. 105/1 und 105/3 ist die Unterbringung von Stellplätzen in Form einer gemeinsamen Tiefgarage für das östliche und südöstliche Gebäude zwingend.Die Unterbauung des Innenhofes zur Schaffung der erforderlichen Stellplätze ist nach Erfordernis zulässig.

0.5.4. Die Abfahrtsrampe zur Tiefgarage ist verbindlich, wie im überarbeiteten Deckblatt Nr. 38 dargestellt, auszuführen. Die Rampe ist im Bereich des Nebengebäudes (Garage) des bestehenden Gebäudes als offene Rampe mit Absturzsicherung auszuführen, die weitere Zufahrt, das bestehende Wohnhaus tangierend, ist unterirdisch, erdüberdeckt herzustellen.

0.6.0. Firstrichtung

0.6.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. bzw. 2.1.3.

NORD

MASSTAB
BEBAUUNGSPLAN
1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN
SCHAUFELÄCKER UND AM HIRSCHGARTEN
VOM 30. 11. 1966

DECKBLATT NR. 38

STADT M. GEMEINDE: FRAUENAU
LANDKREIS: REGEN
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN

0.7.0. Gebäude

0.7.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffern 2.1.1. und 2.1.2.

Dachform:	Satteldach 22 - 3 0°
Dachdeckung:	Dachziegel, Betonpfannen (ziegelfarben)
Dachgaupen:	Bei II unzulässig Bei I + D zulässig als stehende Giebelgaupen, wenn die Dachneigung mindestens 30° beträgt. Die Vorderfläche jeder Dachgaupe darf 1,5 qm nicht überschreiten und nur stehendes Format haben.
Kniestock:	Bei II nur konstruktiver Dachfuß bis max. 0,40 m bis OK Pfette. Bei I + D max. 1,20 m bis OK Pfette bei Holzverschalung außen bis mind. Unterkante Erdgeschoßdecke oder außen sichtbare Holzkonstruktion.
Sockelhöhe:	Nicht über 0,50 m über Geländeoberkante
Ortgang und Traufüberstand:	Nicht über 1.0 m, bei Balkon nicht über 1,50 m.
Wandhöhe:	Bei II ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 6,50 m. Bei I + D ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche max. 4.75 m.

0.7.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.3.

Dachform:	Satteldächer 28 - 32°
Dachdeckung:	Flachdachpfannen, naturrot oder rot engob.
Dachgaupen:	Bei IIa zulässig als stehende Giebelgaupen, gesamte Vorderansichtsfläche nicht größer als 1,5 qm.
Kniestock:	Bei IIa zulässig, Höhe max. 1.20 m bis OK Pfette; Begründung: Die vorhandene Wohnbebauung auf den Grundstücken Fl.Nr. 51/5 sowie 103/3 weist ebenfalls Kniestöcke auf. Die Proportionen der Gebäude werden durch Kniestöcke aufgrund der Gebäudelängen nicht beeinträchtigt. Weiterhin ist ein ordentlicher und vernünftiger Ausbau der Dachgeschoße mit Wohnungen sonst nicht möglich.
Sockelhöhe:	Nicht über 0,3 m
Ortgang:	Überstand mindestens 0,6 m bis max. 1,0 m.
Traufe:	Überstand mindestens 0,6 m bis max. 1,0 m, bei Balkonen gemessen von Gebäudeaußenwand 1.70 m.
Traufhöhe:	Bei IIa ab natürlicher oder festgesetzter Gelände-OK maximal 7,0 m.

0.7.2.1. Balkone

Balkone über Eck sind unzulässig. Balkone an den Giebelseiten sind symmetrisch zu den Giebelachsen anzuordnen.
Balkone sind als eigenständige Gestaltungselemente der Baukörper mit Dach z.B. abgesetzte Pult- oder Satteldachanbauten, den Hauptgebäuden anzu - gliedern.
Die Ausführung von Balkonen bzw. verglasten Wintergarten-Elementen im Rahmen der vorhergehenden Ausführungen als vorgesetzte Elemente mit Zwerchgiebel- (Quergiebel-) Überdachung ist zulässig.

0.7.2.3. Schlaf- und Ruheräume

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet - Bauhof - sind wegen der vorgegebenen Konfliktsituation die Schlaf- und Ruheräume im Bereich der dem Bauhof abgewandten Seiten der Gebäude anzuordnen; wo dies nicht möglich ist, sind für die Schlaf- und Ruheräume Schallschutzfenster vorzusehen.

0.8.0. Grünordnerische Festsetzungen

0.8.1. Private Grünflächen

Die Bepflanzung der Gärten und Hofbereiche soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen erfolgen.
Der vorhandene Gehölzbestand der Fl. Nr. 105/1 und 105/3 ist nach Möglichkeit zu erhalten, insbesondere die bestehenden Hainbuchenhecken an der Süd- und Südostseite des Grundstückes; diese Hecken stellen einen wesentlichen Faktor als Lärmpuffer zum bestehenden Bauhof dar.

0.8.2. Freiflächen-Gestaltungsplan

Im Zuge der Eingabeplanung ist für das Gesamtgelände ein Freiflächen-Gestaltungsplan zu fertigen und mit dem ersten Bauantrag der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Die weitestgehende Einbindung des vorhandenen Gehölzbestandes in diesen Plan wird zur dinglichen Voraussetzung gemacht.

0.8.3. Die Schallschutzmaßnahmen

des in Anlage beigefügten schalltechnischen Gutachtens Nr. G 409.113 vom 04.09.1994 - (s. Seite 8) - sind bei der Ausführung der Wohnanlage dinglich zu beachten.