



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 24



### 3. 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) NACH § 4 ABS. 1, 2, BAU NVO EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN NUR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

###### 3.1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0.3 GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0.5

###### 3.1.1.3 BAUWEISE: OFFEN

###### 3.1.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE: MIND. 550 M<sup>2</sup>



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

BL.  
NR. 25



3.1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE:  
DIE GEBÄUDE SIND ARCHITEKTONISCH EINWANDFREI DURCH-  
ZUGESTALTEN. DABEI SIND FOLGENDE FESTSETZUNGEN ZU  
BEACHTEN:

3.1.2.1 HAUPTGEBÄUDE

3.1.2.1.1 DACH: SATTELDACH 27° - 32°  
DACHDECKUNG, ROTE PFANNEN  
TRAUFE, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M  
ORTGANG, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M  
BEI BALKON MAX. 2.00 M

BEI EINER DACHNEIGUNG VON MIND. 30° SIND  
DACHGAUPEN ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN MAX. NUR ¼  
DER GESAMTLÄNGE DES GEBÄUDES BETRAGEN, IM  
EINZELNEN ABER NUR IM STEHENDEN FORMAT,  
HÖHE/BREITE 1,2 : 1,0, HERGESTELLT WERDEN.  
DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUPEN MUß  
DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN.  
GRÖßE DER DACHGAUPEN MAX. 1,5 M<sup>2</sup> AN-  
SICHTSFLÄCHE

ALTERNATIV:  
DACHFLÄCHENFENSTER, VERHÄLTNISS H : B, 1,5 :  
1,0 UND LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER  
DACHFLÄCHE, ZULÄSSIG BIS ZU EINER GRÖßE VON  
1,00 M<sup>2</sup>, MAX. ¼ DER GESAMTFLÄCHE DES  
GEBÄUDES.

ALTERNATIV:  
EIN QUERGIEBEL PRO DACHFLÄCHE MIT EINER MAX.  
BREITE VON ¼ DER GEBÄUDELÄNGE IST ZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
Nr. 26



- 3.1.2.1.2    BAUKÖRPER: VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE/HAUSBREITE  
MIND. 1,3 : 1,0  
KEINE NISCHEN BZW. VOR- ODER RÜCKSPRÜNGE.  
BEI EINER GELÄNDENEIGUNG VON MEHR ALS 1,50 M  
AUF DIE HAUSTIEFE IST DIE BAUFORM E + U ZU  
WÄHLEN
- KNIESTOCK:  
BEI II ODER E + U KNIESTOCK MAX. 0,50 M VON  
OK FFB BIS UK PFETTE ZULÄSSIG  
BEI E + D KNIESTOCK MAX. 1,30 M VON OK FFB BIS  
OK PFETTE ZULÄSSIG
  - WANDHÖHE:  
BEI HÖCHSTGRENZE II (E + I BZW. E + U) TAL-  
SEITIG ZUR NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE,  
WANDHÖHE MAX. 6,50 M  
BEI HÖCHSTGRENZE II (E + D) TALSEITIG ZUR  
NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE,  
WANDHÖHE MAX. 4,50 M
  - SOCKEL SICHTBAR ABGESETZT SIND UNZULÄSSIG,  
DER ANSTRICH IST IM GLEICHEN FARBTON WIE DIE  
FASSADE AUSZUFÜHREN.
  - BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNGTE  
ODER VORGESTELLTE KONSTRUKTION ZULÄSSIG.
  - ANBAUTEN WIE WINTERGÄRTEN, PERGOLEN ODER  
FREISITZ-ÜBERDACHUNGEN SIND ZULÄSSIG.
  - FENSTER SIND ALS RECHTECKE IM STEHENDEN FORMAT  
AUSZUBILDEN.  
DAS VERHÄLTNIS VON HÖHE ZU BREITE MUß IM  
BEREICH VON 5 ZU 4 ODER 3 : 2 LIEGEN.  
ANSTELLE ÜBERGROßER FENSTER MÜSSEN MEHRERE  
KLEINE FENSTER VORGESEHEN WERDEN.  
FENSTERGRÖßEN UND -FORMATE MÜSSEN SICH AN  
DEN PROPORTIONEN DER GESAMTFASSADE ORIEN-  
TIEREN.



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

BL.  
NR. 27



3.1.2.1.3 MATERIALVERWENDUNG:

FASSADE: PUTZFASSADEN ODER HOLZFASSADEN  
VERKLEIDUNGEN SIND NUR IN HOLZ ZULÄSSIG.

3.1.2.1.4 FARBGEBUNG:

PUTZFLÄCHEN: WEIß BZW. ERDFARBENE GEBROCHENE  
TÖNE,  
HOLZFASSADEN: HELLE LASUREN ODER HOLZ UNBE-  
HANDELT  
FENSTER, TÜREN, TORE: HELLE LASUREN ODER  
FARBTÖNE

3.1.2.2 NEBENGEBÄUDE:

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM,  
DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPT-  
GEBÄUDE ANZUPASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAM-  
MENGEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE 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 ABFALL-  
WIRTSCHAFT EIN STANDORT FÜR MINDESTENS 3  
BEHÄLTER (MÜLLTONNEN) NACHZUWEISEN.

3.1.2.3 TRAFOSTATION:

SATTELDACH: 25 - 30 °, NATURROTE PFANNEN-  
DECKUNG

WANDVERKLEIDUNG: SENKRECHTE SÄGERAUHE  
STÜRZERSCHALUNG ODER PUTZSTRUKTUR MIT KLETTER-  
PFLANZEN



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
Nr. 28



- 3.1.2.4 GELÄNDE: DER BEREICH ZWISCHEN STRASSE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF STRASSENIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 3,00 M TIEFE NUR GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MAX. 30 CM ZULÄSSIG, ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN BIS MAX. 100 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 EINGÄNGE: DIE HAUSEINGÄNGE DÜRFEN MAXIMAL 30 CM ÜBER DEM BODEN LIEGEN. AUßENTREPPENANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
Nr. 29



3.1.2.6 ZUFAHRTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER ODER WASSERGEBUNDENE DECKEN, SCHWARZDECKEN UND HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN SIND UNZULÄSSIG.

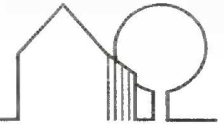
3.1.2.7 STELLPLÄTZE:

3.1.2.7.1 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.

3.1.2.7.2 ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE:

DIE ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZE WERDEN IN OFFENPORIGER BAUWEISE (SCHOTTERRASEN, RASENGITTERSTEINE) ERSTELLT.



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

BL.  
NR. 30



### 3.1.2.8 EINFRIEDUNG:

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 STRAßENBEGLEITENDEN GRÜNFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN.

DER MINDESTABSTAND DES ZAUNES ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT MIND. 1,50 M

### 3.1.2.9 ABSTANDSFLÄCHEN:

ENTGEGEN DER BAYBO DÜRFEN EINSEITIGE GRENZGARAGEN AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN MIT EINEM ABSTAND VON 1 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN. DABEI DARF EINE WANDHÖHE VON 3,00 M IM MITTEL NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

### 3.1.2.10 GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN:

ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DES KREBSBACHES WIRD EIN 3 M BREITER GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN AUSGEWIESEN.



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM KREBSBACHL“  
GEMEINDE: FRAUENAU  
LANDKREIS: REGEN

Bl.  
NR. 31



### 3.1.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

#### 3.1.3 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE:

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

#### 3.1.3.3 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 NACH VORSCHRIFT
- 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
- GERÄUSCH- UND GERUCHSIMMISSIONEN, WIE SIE DURCH WEIDEBETRIEB ZU ERWARTEN SIND.