



Bebauungsplan: WA Untermitteldorf Deckblatt Nr. 2 Bl.
Gemeinde: Kirchberg im Wald Nr. 8
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

3. BAULICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgenden Festsetzungen ersetzen die früheren baulichen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Untermitteldorf-West“ in der Fassung vom 23.04.2001 und die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 vom 06.06.2006.

Für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungsplanes WA „Untermitteldorf-West“ gelten nur noch die folgenden baulichen textlichen Festsetzungen:

- 3.1 Textliche Festsetzungen
 - 3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Firstrichtung
 - 3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1, 2 BauNVO
 - 3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,3
Geschossflächenzahl: GFZ 0,5
Zahl der Vollgeschosse: Höchstgrenze: II
 - 3.1.1.3 Bauweise

offene Bauweise
 - 3.1.1.4 Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind auf den Bebauungsplan anzuwenden
 - 3.1.1.5 Grundstücksgröße

mind. 575 m²



Bebauungsplan: WA Untermitteldorf Deckblatt Nr. 2 Bl.
Gemeinde: Kirchberg im Wald Nr. 9
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

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 Dachform: Pultdächer: 13° bis 33° (Altgrad)
sonstige geneigte Dächer: 18° bis 33° (Altgrad)
Flachdächer sind unzulässig
Die Firstrichtung muss längs zum Baukörper verlaufen

Dachdeckung: Hauptgebäude: nur Pfannendeckung zulässig
Nebengebäude Pfannen- und Blechdeckung zulässig

Dachaufbauten: Solaranlagen müssen in die Dachfläche integriert sein, dürfen nicht aufgeständert sein

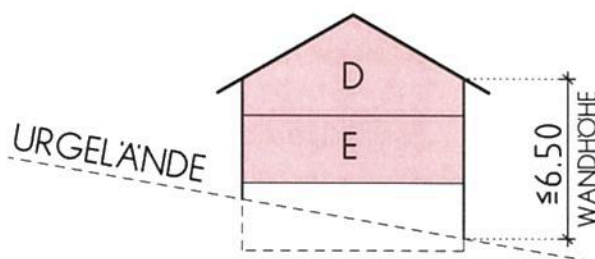
Dachgauben: Dachgauben zulässig bei einer Dachneigung von mindestens 28° (Altgrad). Pro Dachfläche maximal 2 Gauben, mindestens 3,50m vom Ortgang entfernt. Nebeneinander liegende Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1,5m aufweisen. Größe der Dachgauben max. 2,50m² Ansichtsfläche als Giebelgaube.

3.1.2.1.2 Baukörper: Verhältnis Hauslänge/Hausbreite
mind. 1,2 : 1,0
Beispiele für Bauformen
Bauform II (E+D) als Höchstgrenze
Ebenerdiges Haus (Erdgeschoss + Dachgeschoss)



Bebauungsplan: WA Untermitteldorf Deckblatt Nr. 2 Bl.
Gemeinde: Kirchberg im Wald Nr. 10
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001



Kniestock:

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, die max. Kniestockhöhe ergibt sich aus der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe

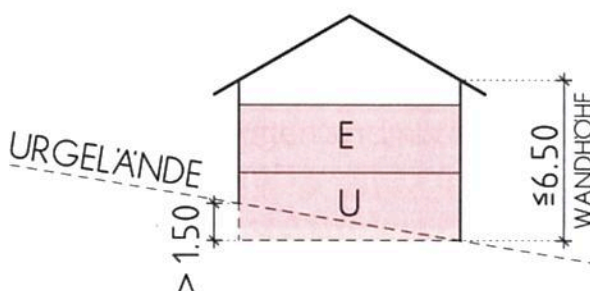
max. Wandhöhe bei II (E+D):

Die maximal zulässige talseitige traufseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Pulldächer: Die maximal zulässige Firsthöhe der Wohngebäude mit Pulldächern beträgt 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Bauform II (U+E) als Höchstgrenze
Hanghaus (Untergeschoss + Erdgeschoss)

Diese Bauform ist zu wählen bei einem Höhenunterschied des Urgeländes von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe.





Bebauungsplan: WA Untermitteldorf Deckblatt Nr. 2 Bl.
Gemeinde: Kirchberg im Wald Nr. 11
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

Kniestock:

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, die max. Kniestockhöhe ergibt sich aus der maximal möglichen talseitigen Wandhöhe.

max. Wandhöhe bei II (U+E).

Die maximale zulässige talseitige traufseitige Wandhöhe der Wohnhöhe der Wohngebäude beträgt 6,50 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Pulldächer: Die maximal zulässige Firsthöhe der Wohngebäude mit Pulldächern beträgt 9,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**Hausanbauten
Standgiebel:**

Je Gebäudelängsseite ist maximal ein ange-setzter Standgiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen.

Maximale Breite 30 % der Gebäudelänge.

Die Dachneigung ist entsprechend dem Hauptgebäude zu wählen.

Die Firsthöhe muss mindestens 0,8 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

3.1.2.1.3 Materialverwendung: Fassade: Scheibenputz, Rieselputz

Verkleidungen sind nur in Holz zulässig



Bebauungsplan: WA Untermitteldorf Deckblatt Nr. 2 Bl.
Gemeinde: Kirchberg im Wald Nr. 12
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

3.1.2.2 Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegten, Abstellräume sind unter einheitlichem Dach zusammenzufassen. Wandhöhe straßenseitig max. 3,0m.

Die für die Abfallbeseitigung notwendigen Abfallbehälter sind im Nebengebäude zu integrieren.

Zwischen Garagentor und Grundstücksgrenze muss ein Abstand von mind. 5,0m freigehalten werden.

Der Kfz-Stellplatz darf zur Straße hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.

3.1.2.3 Gelände:

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden. Ansonsten sind Geländeänderungen von mehr als 1,0m Höhenunterschied unzulässig. Scharfe Böschungskanten sind unzulässig.

An den Grundstücksrändern sind bis auf 3,0m Tiefe nur Geländeänderungen bis max. 0,30m Höhenunterschied zulässig. Dabei sind scharfe 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.

3.1.2.4 Zufahrten: Befestigung mit Granitpflaster, Betonpflaster, wassergebundene Decken zulässig

Schwarzdecken unzulässig



Bebauungsplan: WA Untermitteldorf Deckblatt Nr. 2 Bl.
Gemeinde: Kirchberg im Wald Nr. 13
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

- 3.1.2.5 Stellplätze: Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken, sie sind bei den privaten Grundstücken unterzubringen
- 3.1.2.6 Einfriedungen:
Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert zulässig. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunsockel sind nicht zulässig, Zaunhöhe von 0,80m – 1,0m. Zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Höhe der Zäune 1,0m.
- 3.1.2.7 Stützmauern: Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von max. 0,80m als tieffugige Natursteinmauern oder Natursteinmauern zulässig
Bei den Garagenzufahrten sind Stützmauern generell zulässig
- 3.1.3 Schallschutzmaßnahmen:
Zum Schutz der Bewohner von den Parzellen 17, 18 und 19 vor Lärm aus dem angrenzenden Gaststättenparkplatz wird ein Lärmschutzwall entlang der Südostseite der Parzellen 17, 18 und 19 errichtet.
Lärmschutzwallhöhe $H=1,5\text{m}$ über natürlicher Geländeoberfläche.
- 3.1.4 Duldungspflichten:
- 3.1.4.1 Leitungsrechte für die Gemeinde:
Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereichen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kirchberg im Wald mit Dienstbarkeiten zu belasten und abzusichern.



Bebauungsplan: WA Untermitteldorf Deckblatt Nr. 2 Bl.
Gemeinde: Kirchberg im Wald Nr. 14
Landkreis: Regen

Änderung des Bebauungsplanes „Untermitteldorf-West“ vom 23.04.2001

3.1.4.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen und Verkehrsgrünflächen:

Die öffentlichen Grünflächen werden mit Sträuchern und Hochwachsenden Bäumen bepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

Die öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Erschließungsstraße werden mit Sträuchern und hochwachsenden Bäumen bepflanzt und unterhalten. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die anschließenden Grundstücke sind von den Angrenzern zu dulden.

3.1.4.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

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

3.2 PLANLICHE FESTSETZUNG:

Keine Änderungen.

Es gelten weiterhin die planlichen Festsetzungen des Deckblattes Nr. 1 vom 06.06.2006

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Keine Änderungen.

Es gelten weiterhin die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans WA „Untermitteldorf-West“ in der Fassung vom 23.04.2001 und die Änderungen durch Deckblatt Nr. 1 vom 06.06.2006.