



3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 FÜR DAS GEPLANTE BAUGEBIET DES BEBAUUNGSPLANES „HAGENGRUB II“ GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN.

3.2 BAULICHE FESTSETZUNGEN

3.2.1 DACH: SATTELDACH 20° – 28°, PULTDACH 17° - 25°
DACHDECKUNG: NATURROTE PFANNEN
ODER GRASDACH ALS PFLANZDACH
DER EINBAU VON SOLARMODULEN ALS DACHEINDECKUNG ODER
AUF DIE DACHEINDECKUNG MONTIERT IST AN DEN VON DER
SONNENEINSTRALUNG HER GEEIGNETEN DACHFLÄCHEN
UNEINGESCHRÄNKT ZULÄSSIG.
TRAUFÜBERSTAND MAX. 1.20 m
ORTGANGÜBERSTAND MAX. 1.20 m
BEI BALKON MAX. 2.00 m
DACHGAUBEN AB 28 GRAD NEIGUNG ZULÄSSIG,
PRO DACHFLÄCHE 2 GAUBEN,
MAXIMALE ANSICHTSFLÄCHE JE DACH-
GAUBE 2,30 m², GAUBEN WERDEN NUR
IM INNEREN, MITTLEREN DRITTEL DER
DACHFLÄCHE ZUGELASSEN.
BEI NEBENEINANDER ANGEORDNETEN
DACHGAUBEN IST EIN MINDESTABSTAND
VON 1,50 m EINZUHALTEN.

3.2.2 BAUKÖRPER:

HAUPTGEBÄUDE:

VERHÄLTNIS HAUSBREITE - HAUSLÄNGE MIND. 1 : 1.2

KNIESTOCK: KNIESTÖCKE VON OK FFB BIS OK PFETTE
AB EINER HÖHE VON 1,00 M
SIND MIT FENSTER ZU VERSEHEN

WANDHÖHE: MAX. 6.50 m AB OBERKANTE GEPLANTES GELÄNDE BIS ZUM
SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT
BEI PARZELLE 7 MAX. 7.50 M

NEBENGEBÄUDE:

WANDHÖHE: MAX. 4.00 m AB OBERKANTE GEPLANTES GELÄNDE BIS ZUM
SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT



3.2.3 HAUSANBAUTEN, WINTERGÄRTEN UND VORBAUTEN

AUSNAHMSWEISE IST DIE ÜBERSCHREITUNG DER BAUGRENZEN DURCH UNTERGEORDNETE ANBAUTEN ZULÄSSIG.

3.2.4 ZUFAHRTEN:

AUF DEN GRÖSSTMÖGLICHEN ERHALT DER VERSICKERUNGSMÖGLICHKEIT VON OBERFLÄCHENWASSER WIRD HINGEWIRKT, DARUM SIND DIE BEFESTIGUNGSFLÄCHEN DER GARAGENZUFAHRT AUF DAS NOTWENDIGSTE MASS ZU BESCHRÄNKEN.

BEFESTIGUNGEN MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUNDENEN DECKEN SIND ZULÄSSIG, SCHWARZDECKEN SIND UNZULÄSSIG, HOCHBORDE ALS EINFASSUNGEN EBENFALLS UNZULÄSSIG.

ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT RASENFUGENPFLASTER ODER RASENFUGENGITTERSTEINEN, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.

3.2.5 EINFRIEDUNG:

ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN IST EINE EINFRIEDUNG UNZULÄSSIG. DIE FLÄCHEN SIND ALS OFFENE VORGÄRTEN ZU GESTALTEN. DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRASSENRAUMFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN. SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNGEN ALS MASCHEN-DRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG SIND ZULÄSSIG, HÖHE DER ZÄUNE 1 m.

3.2.6 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN:

AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SIND NUR BIS ZU EINER ABWEICHUNG VON 1,00 M VOM NATÜRLICHEN GELÄNDE ZULÄSSIG. BÖSCHUNGEN SIND MÖGLICHSST FLACH, MAX. BIS 30° NEIGUNG AUSZUFÜHREN.

3.2.7 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

DIE IM PLAN EINGETRAGENE FIRSTRICHTUNG IST EINZUHALTEN. UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN GEMÄSS § 14 ABS. 1 BauNVO SIND VON DIESER FESTSETZUNG NICHT BETROFFEN.

SOWEIT SICH AUS DER AUSNUTZUNG DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGELEGTE BAUGRENZEN GERINGERE ABSTANDSFLÄCHEN ERGEBEN ALS NACH ART. 6, ABS. 4 UND ABS. 5 Bay BO ERFORDERLICH, SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG EINZUHALTEN.



3.2.8 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENGEBÄUDE

3.2.8 GARAGEN SIND IM GESAMTEN RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICH
3.3.1 AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZULÄSSIG. SIE SIND ENTSPRECHEND
DEN PLANEINTRAGUNGEN ANZUORDNEN UND IN GESTALTUNG,
DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG DEM HAUPTGEBÄUDE
ANZUPASSEN. DER MINDESTABSTAND VON 5 m VON DER
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE IST EINZUHALTEN.

IM WEGE DER AUSNAHME KÖNNEN NACH § 31 ABS. 1 BauG
ANDERE GARAGENSTANDORTE ZUGELASSEN WERDEN, WENN

A) STÄDTEBAULICHE GRÜNDE DER ABWEICHUNG NICHT
ENTGEGENSTEHEN

B) DIE ABSTANDSFLÄCHENVORSCHRIFTEN DER BAYR. BAU-
ORDNUNG IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG EINGE-
HALTEN WERDEN UND

C) DIE AUSNAHME MIT SONSTIGEN ÖFFENTLICHEN
BELANGEN VEREINBAR IST

3.2.8 D) BEI DER ERRICHTUNG VON DOPPELNEBENGEBÄUDEN
3.3.2 (GARAGEN) AN GEMEINSAMER NACHBARGRENZE HAT
DIE SICH DER NACHBAUENDE IN BEZUG AUF DIE BAUHÖHE,
DACHNEIGUNG UND DACHEINDECKUNG ETC. EINEM
FL BEREITS AN DIESER GRENZE BESTEHENDEN NEBEN-
SIN GEBÄUDE ANZUGLEICHEN

E) ENTGEGEN DER Bay. BO DÜRFEN EINSEITIGE GRENZGARAGEN
AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN MIT EINEM ABSTAND VON
1.00 METER VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN.

3.2.9 STRASSENRAUMLEUCHTEN

3.2.9 ZUM SCHUTZ DER DÄMMERUNGSAKTIVEN TIERWELT SIND BEI DEN
STRASSENRAUMLEUCHTEN NATRIUMDAMPF-NIEDERDRUCKLEUCHTEN
ZU VERWENDEN.

3.2.10 NUTZUNG VON REGENWASSER

ANFALLENDEN REGENWASSER VON DÄCHERN UND BEFESTIGTEN FLÄCHEN IST IN
AUSREICHEND BEMESSENEN REGENSAMMELANLAGEN (ZISTERNEN) ZU SAMMELN
UND EINER SINNVOLLEN VERWENDUNG (Z. B. GARTENBEWÄSSERUNG,
TOILETTENSPÜLUNG, WASCHMASCHINE) ZUZUFÜHREN.

DER ÜBERLAUF WIRD GEDROSSELT ÜBER EINEN REGENWASSERKANAL DEM
PRACKENBACH ZUGEFÜHRT.



3.3 DULDUNGSPFLICHTEN:

3.3.1 LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE

NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND ZU DULDEN UND DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER GEMEINDEN ABZUSICHERN.

KABELVERLEGUNG:

DIE GÜLTIGEN UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN DER BERUFSGENOSSENSCHAFT FÜR FEINMECHANIK UND ELEKTROTECHNIK FÜR ELEKTRISCHE ANLAGEN UND BETRIEBSMITTEL (VBV 4) UND DIE DARIN ANGEFÜHRTEN VDE-BESTIMMUNGEN SIND EINZUHALTEN.

DAS „MERKBLATT ÜBER BAUMSTANDORTE UND UNTERIRDISCHE VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN“ HERAUSGEGEBEN VON DER FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN, IST ZU BEACHTEN. DER BEGINN ALLER BAUMASSNAHMEN, DAZU GEHÖRT AUCH DAS PFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, IST DER E-ON RECHTZEITIG ZU MELDEN.

3.3.2 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.

3.3.3 DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄSSE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN, LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.

4.3 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

4.3.1  ALGEMEINES WOHN- GEBIET NACH § 4 BauNVO

4.3.2  BAUGRENZE, VORDERE, SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE