

**B E B A U U N G S P L A N  
G O T T E S Z E L L  
W A - A M K A L V A R I E N B E R G  
L A N D K R E I S R E G E N**

**3. Textliche Festsetzungen**

**3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung,  
Bauweise, Grundstücksgröße**

**3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4  
Abs. (1), (2), (3). Bau NVO

**3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl GRZ    Geschößflächenzahl GFZ  
WA 0,30                            0,50

Zahl der Vollgeschoße 2

**3.1.3 Bauweise  
WA - offen**

**3.1.4 Grundstücksgröße mind. 500 m<sup>2</sup>**

## 3.2. Hauptgebäude

3.2.1 Dach: Satteldach 28 - 35 Grad  
Dachdeckung, naturrote 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  
Dachflächenfenster zulässig bis zu  
einer Größe von 0,80 m<sup>2</sup>  
Dachgauben ab 30 Grad Neigung zu-  
lässig, pro Dachfläche max. 2 Gauben  
Größe der Gauben max. 1 m<sup>2</sup> Fenster-  
fläche. Die Anordnung der Gauben hat  
im inneren, mittleren Dachdrittel zu  
erfolgen. Der Seitenabstand der Gauben  
untereinander muß mind. 1,5 m betragen.  
Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quer-  
giebel im mittleren Gebäudedrittel zu-  
gelassen. Max. Breite 33 % der Gebäude-  
länge. Die Traufhöhe ist entsprechend  
der Traufe des Hauptkörpers zu wählen.

3.2.2 Baukörper:  
Verhältnis Hauslänge-Hausbreite mind. 1.2 :1.00  
Kniestock bei E + D bis OK Pfette max. 0.80 m  
bei U+E+D bis OK Pfette max. 0.50 m.  
Wandhöhe talseitig max. 6.50 m zur fertigen  
Geländeoberkante.

→ Befreiung max  
von OK 0.80 bis OK  
Pfette wenn  
W4 eingehalten  
wird

3.2.3 Materialverwendung  
Putz, fein oder mittelgrob.  
Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden,  
andere Materialien wie z. B. Waschbeton,  
Asbestzement- oder Kunststoffplatten sind nicht  
zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in  
der Fassade ist unzulässig.  
Sichtbar abgesetzte Sockel, oder farblich ab-  
gesetzte Sockel sind unzulässig

3.2.4 Holzverkleidungen sind zulässig.  
Dunklere Lasuren und Anstriche sind unzulässig

3.2.5 Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel oder  
Blechdeckung sind zulässig

3.2.6 Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch  
zu teilen

### 3.2.7

Hausanbauten und Vorbauten sind bis zu einer Breite von 3.0 m und einer Tiefe von 1.50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Runde Erker sind nicht zulässig. Anbauten sind nur rechtwinklig und mind. 1.0 m von der Gebäudeecke abgesetzt, zulässig.

### 3.2.8

**Zufahrten:**  
Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig, Schwarzdecken unzulässig,  
Hochborde als Einfassungen unzulässig.  
Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen

### 3.2.9

**Einfriedung:**  
Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert zulässig. Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunsockel sind nicht zulässig, Zaunhöhe 1.00 m, zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig, Höhe der Zäune 1 m.  
Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten. Der Mindestabstand des Verbotes zum Straßenrand beträgt 1.00 m.

### 3.2.10

#### Geländeveränderungen

Private Böschungsmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Abweichung von 0,80 m vom natürlichen Gelände zulässig. Auch bei einer Kombination von Aufschüttung und Böschungswand darf diese Gesamthöhe nicht überschritten werden. In extremen Fällen ist ausnahmsweise eine Höhe von max. 1,30 m zulässig.  
Die Zulassung der Ausnahmen kann gemäß § 31, Abs.1, BauGB nur im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

### 3.2.11

Stellung der baulichen Anlagen - Firstrichtung  
Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten. Die Firstrichtung ist in Längsrichtung der Gebäude zu führen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich anders geregelt, sind die Art. 6 und 7 der Bay. Bauordnung anzuwenden.

### 3.2.12

Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckungen dem Hauptgebäude anzupassen.

Dachabschleppungen sind nur bis zu einer Garagenbreite von 3.50 m zulässig.

Der Mindestabstand von 5 m von der Straßengrenzungsline ist einzuhalten.

Im Wege der Ausnahme können nach § 31 Abs. 1 BBauG andere Garagenstandorte zugelassen werden, wenn

- a) städtebauliche Gründe der Abweichung nicht entgegenstehen
- b) die Abstandsflächenvorschriften der Bayr. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung eingehalten werden und
- c) die Ausnahme mit sonstigen öffentlichen Belangen vereinbar ist
- d) Bei der Errichtung von Doppelnebbegebäuden (Garagen) an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf die Bauhöhe, Dachneigung und Dacheindeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen
- e) Entgegen der Bay. BO dürfen einseitige Grenzgaragen aus gestalterischen Gründen mit einem Abstand von 1.0 Meter von der Grundstücksgrenze gebaut werden.
- f) Die Garagen der Parzellen 9,10,11 sind auf Grund der exponierten Lage und Hangneigung in das Hauptgebäude einzuplanen.

### 3.2.13

#### Öffentliche Grünfläche (Biotop)

Um den Biotopcharakter zu bewahren, insbesondere Pflege und Entwicklung betreffend, ist eine extensive Pflege durch 1-malige Mahd pro Jahr (nach dem 01. Juli) verpflichtend. Auf jegliche Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Pflegemaßnahmen einschließlich der Beseitigung des Mähgutes sind regelmäßig durch die Gemeinde Gotteszell zu veranlassen.

Die verbleibenden ca. 3.000 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche werden von der Gemeinde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des Bebauungsplanes bereitgestellt und als ökologische Fläche entwickelt. Diese Fläche kann z.B. am Mühlbach liegen.

### 3.2.14

#### Private Grünfläche (zu Pkt. 4.4.6 der Festsetzungen durch Planzeichen)

Im Berührungsbereich des Mühlbaches der Parzellen 2,3,4 ist innerhalb eines 5-Meter Streifens jegliche Einzäunung, Abgrabung, Aufschüttung, sowie jede bauliche Maßnahme untersagt. Dieser Grünstreifen ist naturnah zu belassen.

### 3.3 Duldungspflichten:

#### 3.3.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in Grundstücksbereichen sind zu dulden und durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde 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. Nähere Auskünfte darüber durch das OBAG - Regionalzentrum, Viechtach.

Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem OBAG-Regionalzentrum Viechtach 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.