






3 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- | | | |
|--|---|--|
| 
2 WHG | = | Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
BauNVO ¹
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle |
| 
Mehrfamilienhaus | = | Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
BauNVO ¹
mit max. 6 Wohnungen je Parzelle |
| 
Mehrfamilienhäuser | = | Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
BauNVO ¹
mit max. 20 Wohnungen je Parzelle |

3.2 MAB DER BAULICHEN NUTZUNG:

- | | | |
|--|---|--|
| 
GRZ 0,3 | = | max. Grundflächenzahl
je Parzelle: 0,30 |
| II | = | max. 2 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig |
| 
GRZ 0,3 | = | max. Grundflächenzahl
je Parzelle: 0,30 |
| III | = | max. 3 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig |

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

WA3

GRZ 0,5 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle: 0,50

U+II+D = Untergeschoss (= talseitig sichtbares
Hanggeschoss)
Erdgeschoss und Obergeschoss
und Dachgeschoss
→ max. 4 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig



Erläuterungsskizze Hanggeschoß

GRZ 0,5 → Die Obergrenzen des Absatzes 1 §17 der BauNVO wird im WA3 überschritten. Dies ist zu begründen durch:

- Der bereits bestehenden Gebäudestruktur, die nun überbaut wird (Bestand war bereits 1. August 1962 bebaut - § 17 Absatz 3)
- Die besondere städtebauliche Nutzung zur Nachverdichtung des Innenbereiches.

Da es sich im WA3 ausschließlich um eine Überbauung der bereits bestehenden Gebäudestruktur handelt, verbessert diese Baumaßnahme die Nachverdichtung des Stadtkernes Ruhmannsfelden (siehe Ziff 2.4 b)

Eine Ausgleichung dieser Überschreitung ist nicht notwendig, da die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Ebenso sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt auszuschließen und die Bedürfnisse des Verkehrs werden nicht geändert zum bestehenden Status.

3.3 BAUWEISE:

0 = offen, nur Einzelhäuser zulässig

3.4 GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN:

Mindest-
Grundstücksgrösse = für freistehendes Einzelhaus: 360 m²

3.5 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:

a. HAUPTGEBÄUDE - WOHNHÄUSER:

Wohngebäude Parzellen 1, 2 und 3 – WA 1:

- Dachformen: Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Pulldächer 5° bis 18° Dachneigung
- Dachdeckung: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – metallische Deckungen in gedeckten Rottönen oder Ziegelrottönen, nicht glänzend oder reflektierend.
- Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gäuben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer Ansichtsfläche
- Dachüberstände: umlaufender Dachüberstände von bis 0,5m Breite.
- Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen: Max. traufseitige Wandhöhe 8m ab vorhandene Straßenoberkante bzw. 6,00m ab geplanter Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut
max. firstseitige Wandhöhe bei Pulldächern: 7,5m gemessen ab geplanter Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.

Zusätzliche Vorgabe WA 1:

- Für die Parzelle 1 gilt die Abstandsflächenregelung zur Flr.Nr.381/1 nach Artikel 6 Absatz 5 Satz 1 und 2 der BayBO

Wohngebäude Parzellen 4 – WA 2:

Dachformen: Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung

BEBAUUNGSPLAN : WA SCHWANNBERGER AREAL
GEMEINDE : MARKT RUHMANNSELDEN
LANDKREIS : REGEN

- Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Pulldach 5° bis 18° Dachneigung
- Dachdeckung: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – metallische Deckungen in gedeckten Rottönen oder Ziegelrottönen, nicht glänzend oder reflektierend.
- Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer Ansichtsfläche
- Dachüberstände: umlaufender Dachüberstände von bis 0,5m Breite.
- Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen: max. traufseitige Wandhöhe: 9,50m gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.
max. firstseitige Wandhöhe bei Pulldächern: 10,5m gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut

Wohngebäude Parzellen 5 – WA 3:

- Dachformen: Satteldächer 15° bis 30° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Flachdächer und Tonnendächer
Die BBPL vorgegebenen Firstrichtungen sind für Bauparzelle 5 bindend.
- Dachdeckung: Baufenster A: metallische Deckungen / Flachdachabdichtung
Baufenster B: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – in gedeckten Ziegelrottönen, nicht glänzend oder reflektierend.
Baufenster C: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – in gedeckten Ziegelrottönen, nicht glänzend oder reflektierend.
Baufenster D: ziegelrote Ziegel- bzw. Dachplatten – in gedeckten Ziegelrottönen, nicht glänzend oder reflektierend und metallische Deckungen in gedeckten Rot- und Grautönen – nicht reflektierend.
- Dachüberstände: Traufseitiger Dachüberstände von bis 1,0m Breite / Giebelseitige Dachüberstände von bis 1,5m Breite
- Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer Ansichtsfläche
- Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.

Wandhöhen: es gelten die im Plan festgesetzten Höhen über N.N. jeweils gemessen ab ab vorhandene Straßenoberkante bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut.

Zusammenfassend gelten für Parzelle 5 die folgenden max. traufseitigen Wandhöhen ab geplantem Gelände Schulstraße.

Baufenster A: Wandhöhe max. 3,7m (d.h. 537m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkote Schulstraße 533,3m ü.N.N.)

Baufenster B: traufseitige Wandhöhe max. 9,1m (d.h. 542,5m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkote Schulstraße 533,4m ü.N.N.)

Baufenster C: traufseitige Wandhöhe zur Schulstraße max. 9,5m // traufseitige Wandhöhe zu Kindergartenweg max. 10,7 (d.h. 543m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkoten: Schulstraße 533,5m ü.N.N. und Kindergartenweg 532,5m Ü.N.N.)

Baufenster D: traufseitige Wandhöhe, ab geplantem Gelände Kindergartenstraße, max. 12,5m (d.h. 543,5m ü.N.N. // nachrichtliche Höhenkote Schulstraße 531m ü.N.N.)

jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut

Nebengebäude für Parzellen 1 bis 5 - WA 1 / WA 2 / WA 3:

Nebengebäude wie Garagen, Carports, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,

Dachform: geneigte Dächer

Wandhöhe: max. 3,00 m ab geplantem Gelände; Schnittpunkt senkrechte Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut oder Dachform Flachdach eben max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,00 m ab geplantem Gelände bis Oberkante Attika

Aufstellplätze: vor Garagen mind. 5,50 m tief, ohne Einzäunung

Einfriedungen: Holzstaketen- oder Hanichelzaun
ohne Sockel an den Straßenseiten
max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm

b. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN / STÜTZMAUERN:

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max. senkrechten Höhe von 150 cm zulässig.

Geländeböschungen bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) sind teilweise vorhanden und können in der gleichen Neigung ergänzend hergestellt werden.

Senkrechte Stützmauern, Betonmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände, die einen Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von 50cm aufweisen, sind bis eine max. Höhe von 150cm zulässig, sofern im BBPL nicht anders festgesetzt.

c. OBERFLÄCHENBEFESTIGUNGEN:

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

Vorgeschlagene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster,
Drainstone-Pflaster, o.ä.
Schwarzdecken: nicht zulässig
Hochborde: nicht zulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Pro Parzelle 1,2 und 3 sind maximal zwei Stellflächen auszubilden. In Parzelle 4 sind maximal sechs (6) Stellflächen auszubilden. In Parzelle 5 sind maximal zwanzig (20) Stellflächen auszubilden.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung verwendet werden.

d. BODENDENKMÄLER:

Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörden im Landratsamt Regen zu melden (Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG).

e. AUFMAß / HÖHENDARSTELLUNG

Als Bestandteil der Baugenehmigung muss ein Aufmaß des Urgeländes (mindestens einem Schnitt senkrecht zum Hang mit Anschluss an die öffentliche Erschließung = Straße) dem Bauantrag beigefügt werden.

Beim Bauwerk sind die Höhenkoten der OK-Rohfußböden bei den zulässigen Geschoßen mind. 2-fach (links und rechts dem Bauwerk) zu benennen und zeichnerisch nachzuweisen (1. Bestand, 2. Planung)

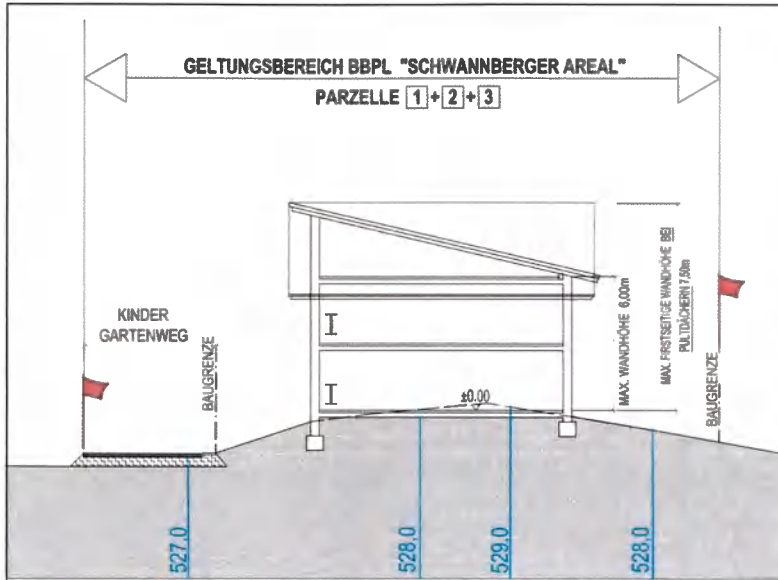
f. HANGAUSBILDUNG

Die Hangausbildung ist in Zusammenhang mit der Ausbildung der First- und Wandhöhen unter Ziffer 3.5 sowie der Geländegestaltung unter Ziffer 3.5 b) entsprechend anzupassen.

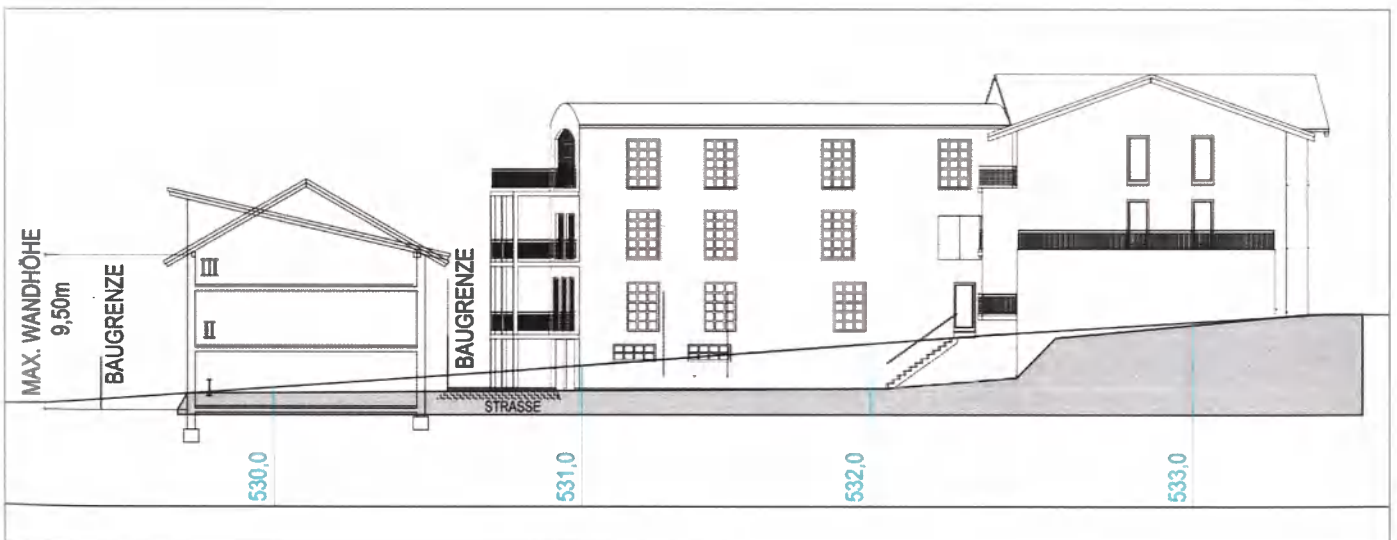
g. HÖHENSCHNITTE

Ohne Maßstab! Nur zur Veranschaulichung!

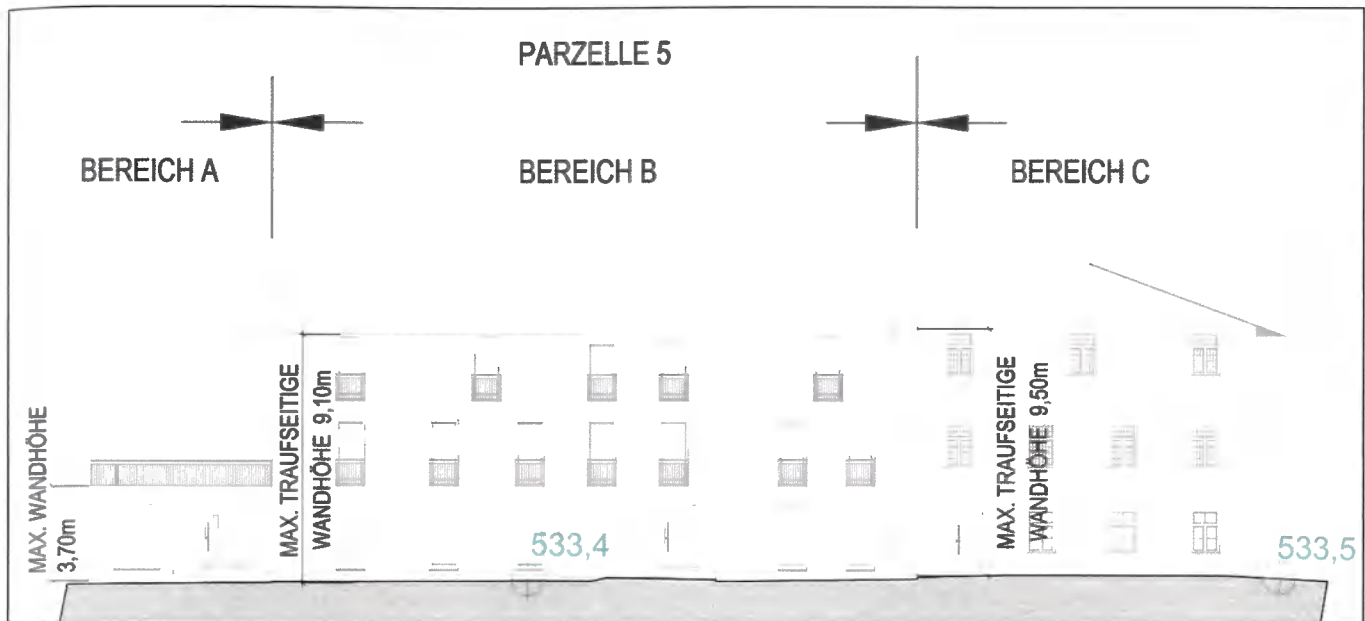
- Höhenschnitt S1 - für Parzelle 1, 2 und 3



- Höhenschnitt S2 - für Parzelle 4 und 5



- Ansicht von Osten (Schulstrasse)



3.6 DULDUNGSPFLICHTEN:

a. ZAUNVERBOT DIREKT AN ERSCHLIEBUNGSSTRABEN:

Für Parzelle 5 entlang den Erschließungsstraßenseiten Kindergartenweg und Schulstraße hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig.

Für Parzellen 1, 2, 3 und 4 sind nur absolut notwendige Zäune zur entstehenden Erschließungsstraße und im Bereich der bestehenden Straße Kindergartenweg in einem Mindestabstand von 0,5 m zulässig.

b. DULDUNGSPFLICHT PRIVATER UND ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschließlich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke, zu dulden.

3.7 HINWEISE

a. BAUKÖRPERAUSBILDUNG

Empfohlen wird:

- Einfache Hausformen haben weniger Wärmeverlust als Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen
- Damit weniger Wärme verloren geht, sollten die Flächen der Außenwände und der Dachflächen im Verhältnis zum umbauten Raum eines Haus gering sein.

b. ALTERNATIVER ENERGIEEINSATZ

Empfohlen wird:

- Solare Brauchwassererwärmung mit Kollektoren auf Dachflächen, im Garten oder an Balkonbrüstungen
- Wärmerückgewinnung durch Zwangslüftung - Entlüftung
- Wärmerückgewinnung durch Wärmepumpen
- Auslegen von geeigneten Wand- und Dachflächen mit Photovoltaik – Solarstromzellen zur Stromgewinnung für den Eigenverbrauch und zur Netz-einspeisung
- Erhöhter Wärmeschutz durch optimierte Wärmedämmmaßnahmen, mind. Niedrigenergiehausstandard
- Einsatz von energiesparenden Straßenbeleuchtungen mit geringer Anlockwirkung auf Insekten

4 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 GELTUNGSBEREICH:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

4.2 VERKEHRSFLÄCHEN

4.2.1



öffentliche Straßenverkehrsfläche (mit bituminöser Decke)

4.2.2



Private Straßenverkehrsfläche (mit bituminöser Decke oder Pflasterfläche)