

Änderung der textlichen Festsetzungen

1. Bauweise

- 1.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
Das Deckblatt umfaßt die Parzellen 1 - 6, Flurnummer 662 der Gemarkung Zwiesel

3. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4, GFZ 0,8, jeweils als Höchstmaß

4. Zahl der Vollgeschosse

II, als Höchstmaß.

Gebäude mit Erdgeschoß und bis zum Vollgeschoß ausgebauten Dachgeschoß. Das zweite Vollgeschoß ist nur als Dachgeschoß zulässig.

5. Garagen

Für die Gestaltung der Garagen an den Grundstücksgrenzen gilt die Satzung der Stadt Zwiesel für die Gestaltung von Grenzgaragen nach Art. 7 Abs. 4 der BayBO (Grenzgaragensatzung) in der Fassung vom 10. Januar 1996. Danach können laut §5 Garagen auch in einem Abstand bis zu 1,00 m von der Grenze errichtet werden. Entgegen Art. 7 Abs. (4) der Bayer. Bauordnung, wird die Wandhöhe an der Grundstücksgrenze, gemessen von natürlichem Gelände, bis Schnittlinie Aussenwand mit der Dachhaut, auf max. 3,50 m begrenzt.

6. Gebäude

6.1 zum Zeichen 4.4, **Firstrichtung vorgeschrieben.**
Die Firstrichtung für die Parzellen 1 u. 2 an der Karl-Herold-Straße ist mit „parallel zur Straße zwingend“ vorgeschrieben.

6.2 zum Zeichen 4.5, **Firstrichtung frei wählbar.**
auf den Parzellen 3 bis 6 ist die Firstrichtung frei wählbar.

6.3 **Dachform:** Satteldach, Krüppelwalmdach

6.4 **Dachneigung:** 23 bis 28 °

6.5 **Dacheindeckung:** Dachpfannen in roten u. rotbraunen Farbtönen.

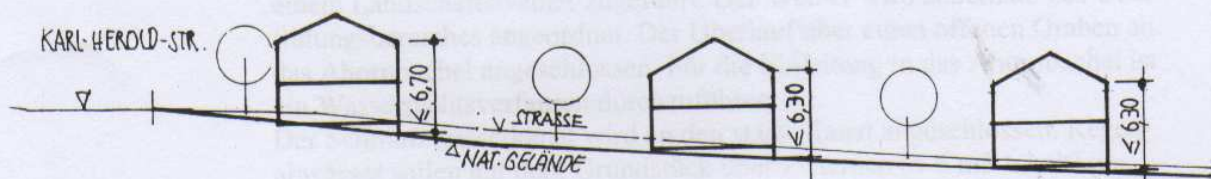
6.6 **Dachüberstände:**
Traufe: max. 1,00 m, waager. gemessen von OK Sparren außen bis Außenkante Wand.
Ortgang: max 1,20 m, bzw. max. 50 cm über Balkon.

6.7 Wandhöhe

Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 5,60 m, gemessen von der Traufseite des Gebäudes vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Beim Einbau von Fenstern im Kniestockbereich ist davon abweichend eine Wandhöhe von max 6.30 m, für die Wohngebäude parallel zur Karl-Herold-Straße von 6,70 m zulässig. Kniestöcke ohne Fenster sind dann unzulässig.

Kniestock

Kniestockhöhe gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette max. 1.20 m. Beim Einbau von Fenstern im Kniestockbereich ist davon abweichend eine Kniestockhöhe von max. 2.30 m zulässig.



6.8 **Dachgauben u. Dacheinschnitte** sind nicht zugelassen.
Ein Zwerchgiebel, o. Quergiebel bis max. $\frac{1}{4}$ der Hauslänge ist zulässig, wenn sich dieser dem Hauptbaukörper unterordnet und die zulässige Wandhöhe gem. 6.7. b) nicht überschritten wird.

6.9 Gestaltung der Garagen und Stellplätze

6.9.1 Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachform u. Eindeckung anzupassen.

6.9.2 Stellplätze u. Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Die Grundstückseinfahrten dürfen auf eine Länge von 5 m, zur Straße hin, nicht eingezäunt oder mit Toren abgegrenzt werden.
Pro Wohnhaus sind zwei Stellplätze zu errichten. Der Platz vor der Garage zählt nicht als Stellplatz.

7. Geländeanpassungen

Die Grundstücke dürfen an der Straßenseite bis auf Straßenniveau angeschüttet werden. An den Nachbargrenzen ist an das natürliche Gelände anzuschließen. Abgrabungen und Anschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis 60 cm, an der Karl-Herold-Str. bis 80 cm erlaubt.

8. Fassadengestaltung

Zulässig sind Gebäude in Mauerwerksbauweise, in Mischbauweise (EG Putz, OG Holzschalung) und in reiner Holzbauweise. Als Fassadenoberflächen sind Putz u. Holz zugelassen.

9. Zäune

Senkr. Holzlattenzaun o. Hecken. Zaun mit sockelloser Unterkonstruktion, Höhe bis 1,20 m über Gelände. Mauern sind nicht erlaubt. Zaunanlagen müssen zum Wendehammer einen Mindestabstand von einem Meter einhalten. Der Versorgungstreifen ist öffentlicher Grund und darf nicht eingezäunt werden.

10. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser (Dachabwasser, Straßenabwasser u. soweit im Gefälle möglich auch Hausdränagen, werden über einen Regenwasserkanal einem Landschaftsweiher zugeführt. Der Weiher wird außerhalb des Überflutungsbereiches angeordnet. Der Überlauf über einen offenen Graben an das Ahornbachel angeschlossen. Für die Einleitung in das Ahornbachel ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
Der Schmutzwasserkanal wird an den städt. Kanal angeschlossen. Regenabwässer sollen auf dem Grundstück über Zisternen (4-6 m³ Inhalt) zurückgehalten und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Dränagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Bei drückendem Wasser sind Kellergeschosse in wasserdichter Ausführung zu bauen. Rückstaugefährdete Leitungen sind zu sichern.

11. Grünordnung Satzung

- 11.1 Entsprechend dem Planzeichen 9.2, wird für die privaten Grünflächen die Pflanzung von mind. einem heimischen Laubbaum vorgeschrieben.
- 11.2 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
Die Fläche zwischen den Parzellen und dem Ahornbachel ist öffentliche Grünfläche. Der vorhandene Gehölzbestand und die Feuchtfläche sind zu erhalten. Eine natürliche Entwicklung ist zu ermöglichen.
Freie Feuchtbiotopflächen und Weiher sind jährlich einmal, und zwar im Herbst zu mähen. Das Mähgut darf nicht auf dem öffentl. Grün gelagert werden. Der Weiher ist gegebenenfalls zu reinigen um seine Rückhaltefähigkeit zu erhalten und das Überlaufbauwerk samt Graben sind entsprechend zu warten.
- 11.3 Pflanzstreifen parallel zur Straße.
Die Parkstreifen sind in gleicher Breite eine öffentliche Pflanzflächen vorgelagert. Die Pflanzstreifen sind jeweils mit einem kleinkronigen Laubbaum (Vogelkirsche o. Eberesche z.B.) zu bepflanzen und, höhen- gleich mit der Fahrbahn, mit Rasengittersteinen zu belegen.

Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ahornbachel“ in der Fassung vom 12.3.1971)

Der Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem technischen Teil 4, Fassung vom 2.9.99 und dem textlichen Teil 1d F. vom 27.1.2000.

Inkrafttreten

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der gesetzlichen Bekanntmachung in Kraft

Zweifel, 24. März 2000

Stadt Zweifeln

1. Bürgermeister