

## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

Die Höhenangaben gelten zwischen natürlicher Geländeoberkante und Schnitt-  
punkt Wand/ Dachhaut.

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im gesamten Bereich.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Parzelle 1,2,3 und 4

Grundflächenzahl: GRZ 0,35  
Geschoßflächenzahl: GFZ 0,70

Parzelle 5 - 24

Grundflächenzahl: GRZ 0,25  
GFZ 0,50

Höhe der Gebäude: die Wandhöhe der Gebäude wird talseits festgelegt.  
(siehe Blatt 19).

#### 3.1.3 Bauweise

o - offene Bauweise



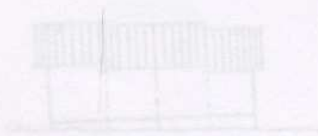
Einfamilienhäuser  
nur Einzelhausbebauung  
max. 2 Wohneinheiten zulässig



Hausgruppen  
nur Reihen- und Doppelhäuser zulässig

#### 3.1.4 Grundstücksgröße:

mindestens 400 qm



E+1+0

Talseits maximal 1 Geschöß + Kniestock  
maximale Wandhöhe talseits: H = 4,50m

Talseits maximal 2 Geschöße  
maximale Wandhöhe talseits: H = 6,00m

Talseits maximal 2 Geschöße  
maximale Wandhöhe talseits: H = 4,50m

Empfehlung:  
Gliederung in der  
Längsrichtung durch  
Höhenversprünge

## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

Die Höhenangaben gelten zwischen natürlicher Gländeoberkante und Schnittpunkt Wand/ Dachhaut.

### Andere Gestaltungs

#### 3.1 Hauptgebäude

##### 3.2.1 Dach

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 17° und nicht steiler als 32° sein dürfen.

Dachdeckung: vom Ziegel

Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sind im Innern des Gebäudes anzubringen.

Maximale Ausbuchtungsfläche: 1,50 m<sup>2</sup>

Seitliche Ausbuchtungen sind zulässig, wenn sie sich gegenseitig überschneiden: 1,50 m<sup>2</sup>

Die Gauben sind mit Ziegeln oder Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken.

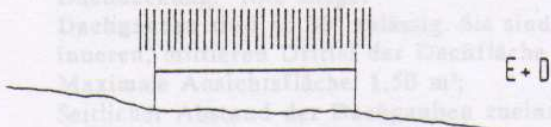
Zwerggiebel sind nur transeitig zulässig. Sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. Ihre Länge darf 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Dachflächenfenster sind zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> Glasfläche. Verhältnis h/b 1,3/1,0.

Es werden maximal 2 Fenster/Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

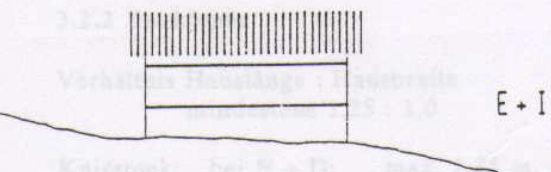
Glasstiel vom First sind auf einer max. 0,75 m breiten Teilung zulässig.

Talseits maximal 1 Geschöß + Kniestock  
maximale Wandhöhe talseits: H = 4,50m



##### 3.2.2

Verhältnis Ausbuchtung: Ausbuchtung  
maximal 1,00 m<sup>2</sup>



Talseits maximal 2 Geschöße  
maximale Wandhöhe talseits: H = 6,00 m

Kniestock: bei E + D: max. 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Platte

bei E + I: kein Kniestock zulässig

bei E + I + D: max. 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Platte

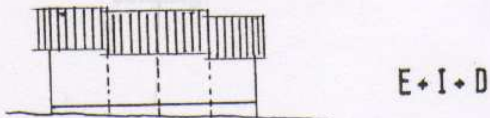
Die Firstrichtung muß zwingend eingehalten werden.

Sockel: maximal 15 cm über natürlichem oder festgesetztem Gelände.

Erker: über dem EG dürfen Erker die Baulinie oder Baugrenze um maximal 1,00 m überschreiten.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig.

Talseits maximal 2 Geschöße  
maximale Wandhöhe talseits: H = 6,75 m



**Empfehlung:**  
Gliederung in der  
Längsrichtung durch  
Höhenversprünge



## BEBAUUNGSPLAN "WA AUF DER EBEN II"

### Äußere Gestaltung

#### 3.2 Hauptgebäude

##### 3.2.1 Dach

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 27° und nicht steiler als 32° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

**Dachgauben** sind ab 30° zulässig. Sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Maximale Ansichtsfläche: 1,50 m<sup>2</sup>;

Seitlicher Abstand der Dachgauben zueinander: 1,50 m;

Die Gauben sind mit Ziegeln oder Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken.

**Zwerchgiebel** sind nur traufseitig zulässig. Sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen. Ihre Länge darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.

**Dachflächenfenster** sind zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> Glasfläche, Verhältnis h/b 1,3/1,0.

Es werden maximal 2 Fenster/Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

Glassattel am First sind mit einer max. 0,75 m breiten Teilung zulässig.

##### 3.2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite  
mindestens 1,25 : 1,0

Kniestock: bei E + D: max. 1,25 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette  
bei E + I: kein Kniestock zulässig  
bei E + 1 + D: max. 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette

Die Firstrichtung muß zwingend eingehalten werden.  
Sockel: maximal 25 cm über natürlichem oder festgesetztem Gelände.

Erker: über dem EG dürfen Erker die Baulinie oder Baugrenze um maximal 1,00 m überschreiten.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig.

## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

### 3.2.3 Außenwände

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.

Der Anstrich des Sockels ist im gleichen Farbton wie die Fassaden auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt sind dunklen vorzuziehen (schwarz unzulässig).

Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Zink- oder Kupferblechdeckung sind zulässig.

Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch und vertikal zu gliedern. Anstriche wie oben.

### 3.4 Zufahrten/Stollplätzen

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster, wassergebundene Decken sind zulässig, Asphaltdecken sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Für zusätzliche Stollplätze werden auch Eisenwegpflaster oder Rasengittersteine zugelassen.

Einfassungen sind am Gehwegrand mit dem Rasen auszuführen (Anreicherung der Vegetationsfähigkeit).

Zwischen Gängen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein offener Stauraum von mind. 3,0 m Länge einzuhalten. Der Stauraum darf keine Türschwelle erhalten und darf an allen Seiten, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere Absperrvorrichtungen eingegrenzt werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der städt. Stollplatzanordnung.



## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

### 3.3 Einfriedung

#### 3.3 Nebengebäude

##### 3.3.1 Garagen

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für Garagen nur Satteldächer zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.

Die Firstrichtungen im Gestaltungsplan sind Vorschläge, die Firstrichtung kann vom jeweiligen Bauherrn ausgewählt werden.

Wandhöhe traufseitig: maximal 2,75 m.

### 3.4 Geländeveränderungen und Stützmauern

#### 3.3.2 Nebenanlagen

Mülltonnen sind im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

##### 3.4 Zufahrten/Stellplätze

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; wassergebundene Decken sind zulässig, Asphaltdecken sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Für zusätzliche Stellplätze werden nur Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteine zugelassen.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen (Aufrechterhaltung der Versickerfähigkeit).

Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein offener Stauraum von mind. 5,0 m Länge einzuhalten. Der Stauraum darf keine Toranlage erhalten und darf an allen Seiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere Absperrvorrichtungen eingegrenzt werden. Im übrigen gelten die Bestimmungen der städt. Stellplatzsatzung.

dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer).

3. In das im rechnerischen Teil mit W00 gekennzeichneten Gebäudessitz dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Türen, Fenster) zu liegen kommen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.

4. Hinweis: Notwendige Belüftungen können nach Einzelprüfung durch den Techn. Umweltschutz zugelassen werden.

## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

### 3.5 Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum hin darf die Einfriedung erst 1,00 m hinter der Grundstücksgrenze eingezäunt werden. Unter Federführung der Stadt können einheitliche Pflanzungen vor dem Zaun durchgeführt werden.

Als Einfriedungen werden senkrechte Holzlattenzäune und Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zugelassen.

max. Höhe: 100 cm, nur ohne Sockel über Gelände.  
vor den Garagen ist eine Einzäunung nicht zulässig  
(offener Stellplatz vor der Garage).

### 3.6 Geländeänderungen und Stützmauern

#### Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.



Bei jedem Bauantrag ist der natürliche und geplante Gelände Verlauf mit Anbindung an die Erschließungsstraße und die Höhenlage des Eingangs nachprüfbar darzustellen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind nur bis max. 50 cm zulässig.

Höhen darüber hinaus werden nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen.

Die Böschung ist möglichst flach auszuführen.

### 3.7 Immissionsschutz

1. Vor Beginn der Wohnnutzung ist entlang der B11 die auf dem Plan Nr. 1 dargestellte 368 m lange **Lärmschutzwand** (vgl. Anlage 2 - 2.5) mit einer Mindesthöhe von 2.50 m über dem jeweils vorhandenen Geländeniveau zu errichten.  
Die Wand ist - auch gegenüber dem Untergrund - fugendicht und mit einem Mindestgewicht von 25 kg/qm auszuführen.
2. In den im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen in den Obergeschoßen keine Außenwandöffnungen (z.B. Türen, Fenster) zu liegen kommen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die während der Nachtzeit dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer).
3. In den im zeichnerischen Teil mit  gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen keine Außenwandöffnungen (z.B. Türen, Fenster) zu liegen kommen, die notwendig sind, um Räume zu belüften, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen.
4. Hinweis: Notwendige Befreiungen können nach Einzelprüfung durch den Techn. Umweltschutz zugelassen werden.



## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

### 3.10 Maßnahmen zur Entwicklung der Vegetation und der Landschaftspflege § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB

Flächen und Maßnahmen für den Erhalt des vorh. Bewachsen. Soweit im Zuge des Baubetriebes möglich, soll die vorh. Hecke höchstens auf den Stock gesetzt werden; für die durch Planzeilen ab zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind während des Baubetriebes ein stabiler Schutzzaum in ausreichender Größe sowie

### 3.8 Schichtwasser

Bodenverdichtung, insbesondere durch Befahren ist zu vermeiden.

Anfallendes Schichtwasser ist soweit möglich zu versickern oder traditionell und/oder zurückzuhalten (Regenrückhaltebecken - Zisternen, Mulden-Rigolen).

### 3.9 Freiflächengestaltung

Zur Sicherstellung der Bepflanzungsregelungen (Ziffer 4.3) ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit dem Bauantrag grundsätzlich ein Bepflanzungsplan nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.

zu 3.10 Für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind nur heimische Gehölze zulässig (s. auch Pflanzlisten der unteren Baugenehmigungsbehörde)

mittlereisige Bäume im straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen:

Feldahorn (*Acer campestre*)

Birke (*Betula pendula*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

### **3.10 Maßnahmen zur Entwicklung der Vegetation und der Landschaftspflege § 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB**

Flächen und Maßnahmen für den Erhalt des vorh. Bewuchses: Soweit im Zuge des Baubetriebes möglich, soll die vorh. Hecke höchstens auf den Stock gesetzt werden; für die durch Planzeichen als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind während des Baubetriebes ein stabiler Schutzzaun in ausreichender Größe sowie im Falle des notwendigen Eingreifens in den Wurzelraum ein fachgerechter Wurzelvorhag zu errichten.

Bodenverdichtung, insbesondere durch Befahren ist zu vermeiden.

Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist ein standortheimischer oder traditionell eingebürgerter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Flächen für Anpflanzungen:

Anpflanzen Hecke: Anpflanzen einer freiwachsenden

Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen als Heister (30%) in einer Dichte von 1St. je 3 qm. Diese Maßnahme ist den durch diesen Bebauungsplan zulässigen Eingriffen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Aus Flurstück Nr. 586 Gmkg. Zwiesel ist die gemäß der Anlage gekennzeichnete Fläche in einem Umfang von 0,87 Hektar als extensive Wiese durch zweimahlige Mahd je Jahr für mindestens 5 Jahre nicht vor dem 15.06., danach nicht vor dem 15.07. zu pflegen; das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren; auf Flurstück Nr. 403 Gemarkung Klautzenbach ist der vorh. Fichtenbestand auf 0,20 Hektar Fläche zu roden und eine Wiese herzustellen; diese ist einmal je Jahr im September zu mähen, das Mähgut zu entfernen. Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sind auf den Flächen zu unterlassen.

Diese Maßnahmen sind den durch diesen Bebauungsplan zulässigen Eingriffen nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

zu 3.10 Für neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind nur heimische Gehölze zulässig. (sh. dazu auch Pflanzlisten der unteren Baugenehmigungsbehörde)

Z. B. die Nutzung von Sonnenenergie  
Der Einbau von Solaranlagen und Wärmepumpenanlagen wäre  
wünschenswert.

Der Einbau in die Dachfläche hat zu erfolgen. Jedoch  
sich in Form, Farbe und Material ins Stadtbild einfügen.  
mittelkronige Bäume im straßenbegleitenden öffentlichen Grünstreifen:  
Dach!

Feldahorn (acer campestre)

Birke (betulus pendula)

Eberesche (sorbus aucuparia)

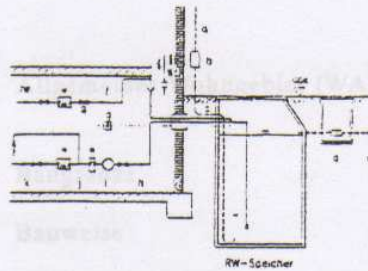
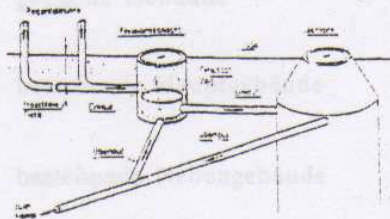


## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

### 3.11 Textlicher Hinweis a Oberflächenwasser

Für die Auffangung des Oberflächenwassers wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

#### Skizze



- a) RW-Fall- und Sammelleitung
- b) Grohreiniung
- c) Zulauf Grobleitung
- d) doppelter Rückflussverschluss nach DIN 1997, Teil 1 zur Vermeidung des Anschluss an Trennsystem
- e) zum öffentlichen Kanal
- f) Trinkwassernachspeisung; freier Auslauf nach DIN 1988, Teil 4
- g) Niveauregelung
- h) Druckerhöhungsanlage
- i) Gartenbewässerung
- k) zu den Toiletten und Waschmaschinen

### b Alternative Energienutzung

z. B. die Nutzung von Sonnenenergie  
Der Einbau von Solaranlagen und Wärmepumpenanlagen wäre wünschenswert.

Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Stadtbild einfügen. Die Errichtung von Solaranlagen ist auch außerhalb der Dachfläche

### c Denkmalschutz

Bauträger und ausführende Baufirmen sind auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wegen möglicher Bodenfunde hinzuweisen.

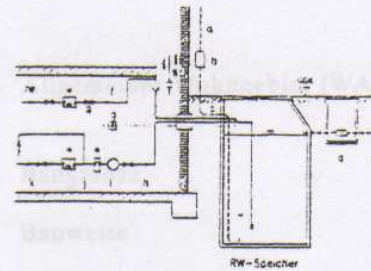
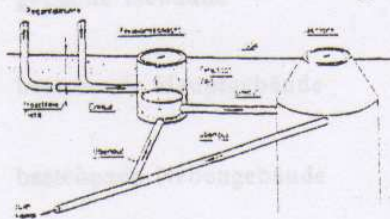
## BEBAUUNGSPLAN WA AUF DER EBEN II

### 3.11 Textlicher Hinweis

#### a Oberflächenwasser

Für die Auffangung des Oberflächenwassers wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

#### Skizze



- a) RW-Fall- und Sammelleitung
- b) Grohreinsaugung
- c) Zuleitf. Grundleitung
- d) doppelter Rückflussverschluss nach DIN 1997, Teil 1 zur bei Anschluss im Trennsystem
- e) zum öffentlichen Kanal
- f) Trinkwassernachspeisung; freier Auslauf nach DIN 1988, Teil 4
- g) Niveauregelung
- h) Druckerhöhungsanlage
- i) Gartenbewässerung
- k) zu den Toiletten und Waschmaschinen

#### b Alternative Energienutzung

z. B. die Nutzung von Sonnenenergie  
Der Einbau von Solaranlagen und Wärmepumpenanlagen wäre wünschenswert.

Der Einbau in die Dachfläche hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Stadtbild einfügen. Die Errichtung von Solaranlagen ist auch außerhalb der Dachf

#### c Denkmalschutz

Bauträger und ausführende Baufirmen sind auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wegen möglicher Bodenfunde hinzuweisen.