

## II. Bestehende textlichen Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 BauGB

### 0.2 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 107 BayBo

0.2.1. Geschößzahl II gilt als Höchstgrenze

Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen zulässig:

a) Bei **schwächer geneigtem oder ebenem Gelände** sind **Erdgeschoß, Erdgeschoß + Obergeschoß** zulässig

Zulässig:

2 Vollgeschosse -> Erdgeschoß + 1 Obergeschoß (oder nur Erdgeschoß)

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm

Dachneigung: 25 – 35°

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: ab fertigem Gelände max. 6,50 m

Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

b) Bei einer **Geländeneigung von mehr als 1,50 m** auf die Gebäudetiefe soll Hangbauweise = **Erdgeschoß + Untergeschoß** angewendet werden

Die Geländeneigung ist vom Planfertiger in der Natur zu ermitteln, Geländeschnitt und Höhenlage der Straße sind im Schnitt darzustellen  
Kellergeschoß darf nur bei Hangbauweise sichtbar sein!

Zulässig:

2 Vollgeschosse -> Erdgeschoß + 1 Untergeschoß am Hang

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm

Dachneigung: 25 – 35°

Kniestock: unzulässig

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: bergseits ab fertigem Gelände max. 4,25 m, talseits ab fertigem Gelände max. 6,50 m

Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

c) Bei **schwächer geneigtem oder ebenem Gelände** ist auch **Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß** = E + DG zulässig

Zulässig:

Dachform: Satteldach, Krüppelwalm

Dachneigung: 25 – 35°

Kniestock: zulässig bei E + DG bis 0,80 m, ausnahmsweise zulässig bei E + DG bis 1,20 m bei Holzverschalung der Fassade

Dachgauben: zulässig bei E + DG ab einer Dachneigung von 30°, mit einer max. Vorderfläche von 1,50 m<sup>2</sup> pro Gaube, höchstens 2 Gauben pro Dachseite. Der Abstand der Gauben vom Ortgang und untereinander muss 2,00 m betragen.

Ortgang: mind. 30 cm

Traufe: nicht unter 50 cm

Traufhöhe: bei E + DG max. 4,20 m ab fertigem Gelände

Sockelhöhe: mind. 0,30 m ab fertigem Gelände

## II. Änderung der textlichen Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 BauGB

### Änderung zu 0.2 Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 107 BayBo

#### 0.2.1 c Erdgeschoss + ausgebautes DG

##### Kniestock

Der bisherige Kniestock beträgt 0,80 m, bei Holzverschalung 1,20 m. Diese Regelung kann mittlerweile als nicht mehr zeitgemäß betrachtet werden.

Um wertvollen Bauraum im DG besser nutzen zu können und um die Mehrkosten für ein volles zweites Geschoss zu vermeiden, soll der Kniestock auf 1,50 m von OK Rohboden bis OK Pfette angehoben werden – ohne pflegeintensive Holzverschalung.

##### Dachform

Ergänzend soll ein Zwerchgiebel erlaubt werden. Die Höchstbreite wird auf 1/3 der Dachlänge begrenzt. Die Firsthöhe des Zwerchgiebel muss sich der Firsthöhe des Hauptdaches unterordnen. Die Dachneigung des Hauptdaches bleibt bei 25 – 35° bestehen.

### 0.2.2. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind so anzuordnen, dass sie dem Gelände entsprechend als Tiefgarage mit begehbare Terrasse oder als Hochgarage mit unterkellertem Abstellraum ausgebildet werden können.

Sofern die Geländegegebenheiten es zulassen und keine tieferen Einschnitte als max. 1.50 m erforderlich sind, werden außer dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Garagengebäude auch Kellergaragen zugelassen. Die Zulässigkeit ist gesondert zu prüfen und das Gelände im Geländequerschnitt darzustellen.

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen.

Werden Garagen an der Grenze zusammen gebaut, sind sie so anzulegen, dass eine einheitliche Gestaltung zustande kommt. Dachkehlen sind hierbei zu vermeiden.

Der Zweitbauende hat sich hinsichtlich Stellung und Gestaltung nach dem Erstbauenden zu richten.

Ein Vorschleppen der Dachflächen zur Gewinnung eines überdachten Freisitzes ist zulässig. Traufhöhe: nicht über 2,50 m ab fertigen Boden.

Zulässig sind auch:

- a) Flachdach: als Kiespressdach, ohne Dachüberstand mit allseits waagrechter Traufe
- b) Pultdach: nicht über 5° Neigung mit Blechdach oder Pappeindeckung, mit dreiseitiger Waagrechter Traufe (Mauerwerk seitlich hochziehen).  
Die Dachrinnenseite darf vom Straßenraum aus nicht gesehen werden.

### Zu Pkt. 0.2.2 Garagen und Nebengebäude

#### Dachform

Als Dachform bei Garagen und Nebengebäuden sollen passend zu einer zeitgemäßen, modernen Planung auch ein Flachdach oder ein flach geneigtes Pultdächer (ab 3° DN) mit sichtbarem Dachüberstand zulässig sein.

Als Dacheindeckung wird eine Kiesdeckung oder bei einem Pultdach eine Blechdeckung passend zum Hauptdach Wohnhaus gewählt.

Die sonstigen, nicht veränderten textlichen Festsetzungen und Hinweise des best. Bebauungsplanes bleiben geltend.

Planung:

Neuhaus-Vornbach, 28.01.14

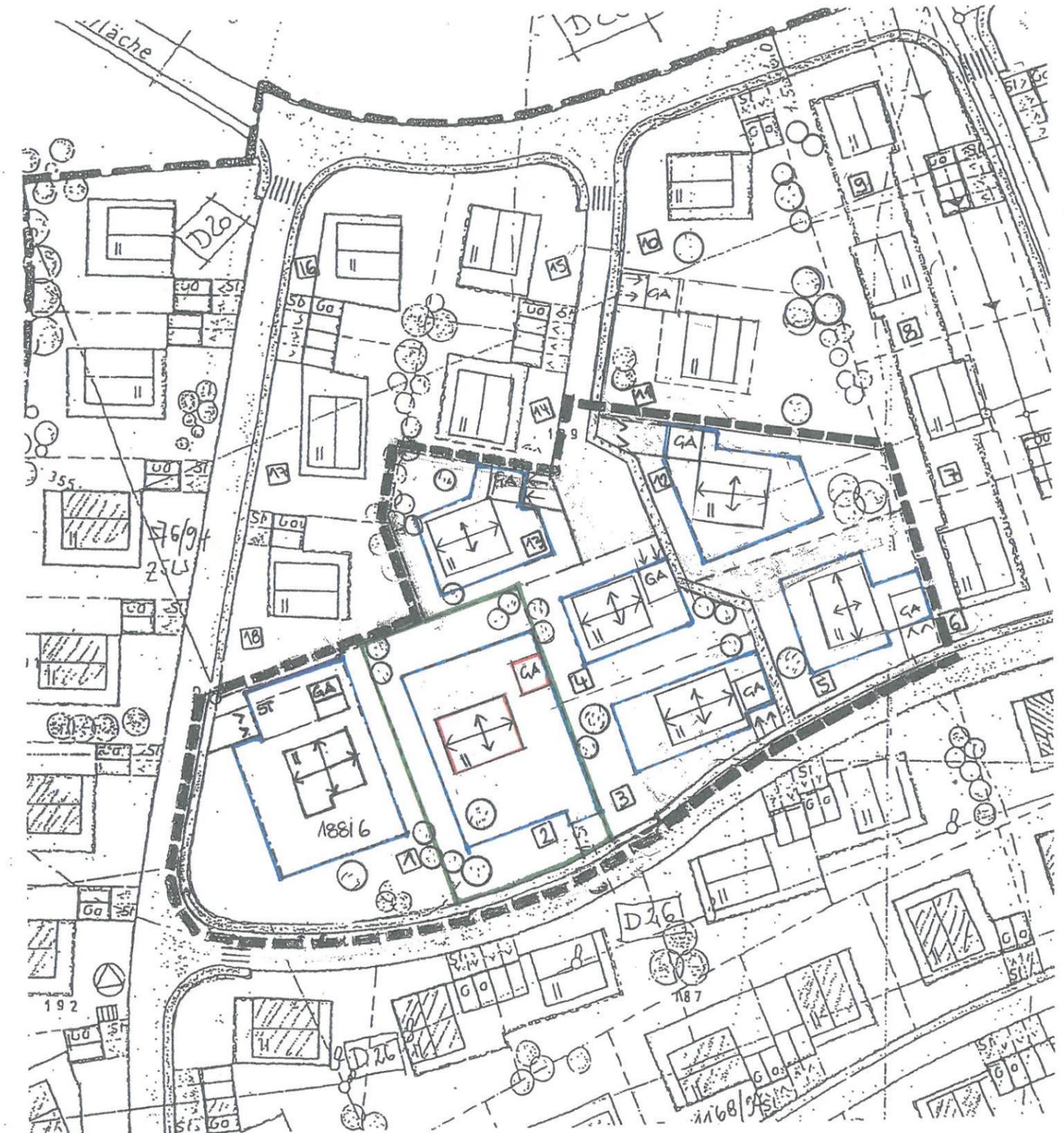
es





best.  
Bebauungsplan

M = 1/1000



Bebauungsplan-  
änderung

**Bauunternehmen**  
**JOSEF MAYERHOFER**  
 Vornbach, Kalvarienberg 12  
 94152 Neuhaus am Inn  
 Tel. 08503-922986 • Fax 08503-8636  
 Internet: www.bau-mayerhofer.de