

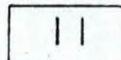
# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 6.0 Art und Mass der baulichen Nutzung
- 6.1 Das Baugebiet wird festgesetzt gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA)  
Zul. max. 2 WE/Grundstück.  
Eine Teilung der Grundstücke ist zulässig, jedoch darf im Ergebnis eine Fläche von 300m<sup>2</sup> nicht unterschritten werden.  
Die zul. Zahl der WE wird im Teilungsfalle auf 1WE/Grundstück reduziert.
- 6.2 Das Mass der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird festgesetzt:  
GRZ 0,4 GFZ 0,8 zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO
- 6.3 Bauweise gem. § 22 Abs.2 u.3 BauNVO  
offene Bauweise
- 6.4 Mindestgrösse der Baugrundstücke 600qm
- 7.0 Festsetzungen u. örtl. Bauvorschriften zu Art. 91 BayBO  
und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.  
zu den planlichen Festsetzungen Ziffer 1.0 bis 2.3

Fassadengliederung  
und Material:

Die Gebäude sind als Mauerwerks-, Holz- oder Mischkonstruktion auszuführen.  
Holzverkleidungen sind erwünscht, jedoch im Erdgeschoss zu vermeiden. Es sind nur ruhige Putzstrukturen erlaubt.

7.1



Dachform: Satteldach 25° bis 30°  
Zeltdach 18° bis 20° nur auf Parz. 6

Dacheindeckung: Ziegel- oder Betondachpfannen rot  
Vorspringende Bauteile wie z.B. überdachte Balkone, sind auch mit Glas- oder Blecheindeckung zulässig.

Kniestock: nicht über 0,30m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette

Dachgauben: unzulässig

Ortgangüberstand: mind. 0,30m, max. 1,00m  
bei Balkonen auf Balkontiefe

Traufüberstand: mind. 0,40m, max. 1,00m

Sockelhöhe: max. 0,30m

Traufhöhe: nicht über 6,00m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche.

7.2

I + DG

Bei einer Geländeneigung von weniger als 1,50m auf eine Gebäudetiefe

Dachform: Satteldach 30° bis 35°

Dacheindeckung: Ziegel- oder Betondachpfannen rot  
Vorspringende Bauteile wie z.B. überdachte Balkone, sind auch mit Glas- oder Blecheindeckung zulässig.

Kniestock: zul. bis 0,80m gem. von OK Rohdecke bis OK Pfette. Bei senkrechter Holzverkleidung zul. bis 1,20m. Wird ein Seitenverhältnis von 1:1,5 eingehalten, dann max. 1,40m.

Dachgauben: zulässig, bis 1,40qm Ansichtsfläche als stehende Gaube, max. 2 Stück je Dachfläche. Abstand vom Ortgang u. untereinander mind. 2,00m.

Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)

Ortgangüberstand: mind. 0,60m, max. 1,00m  
Bei Balkonen auf Balkontiefe

Traufüberstand: mind. 0,80m, max. 1,00m

Sockelhöhe: max. 0,30m

Traufhöhe: nicht über 4,50m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche.

7.2.1

UG+E+DG

Auf Parz. 1 wird zusätzlich ein UG zugelassen  
ansonsten gelten die üblichen Festsetzungen.

7.3

UG + E

Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50m auf eine Gebäudetiefe

Dachform: Satteldach 30° bis 35°

Dacheindeckung: Ziegel- oder Betondachpfannen rot  
Vorspringende Bauteile wie z.B. überdachte Balkone, sind auch mit Glas- oder Blecheindeckung zulässig.

Kniestock: zul. bis 0,50m gem. von OK Rohdecke bis OK Pfette.

Dachgauben: zulässig, bis 1,40qm Ansichtsfläche als stehende Gaube, max. 2 Stück je Dachfläche. Abstand vom Ortgang u. untereinander mind. 2,00m.

Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)

Ortgangüberstand: mind. 0,60m, max. 1,00m  
Bei Balkonen auf Balkontiefe

Traufüberstand: mind. 0,80, max. 1,00m

Sockelhöhe: max. 0,30m

Traufhöhe: nicht über 6,00m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche.

8.0

G a r a g e n

8.1

Die Bebauungsplankonzeption sieht vor, die Garage ins Wohngebäude zu integrieren, und zusätzlich einen Carport zu schaffen.

Eine andere Ausführungsform ist jedoch zulässig.

Die Garagen sind dann in Bauform, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Verschneidungen der Dachflächen mit dem Hauptdach sind konstruktiv und gestalterisch einwandfrei zu lösen.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

## 9.0 Stellplätze

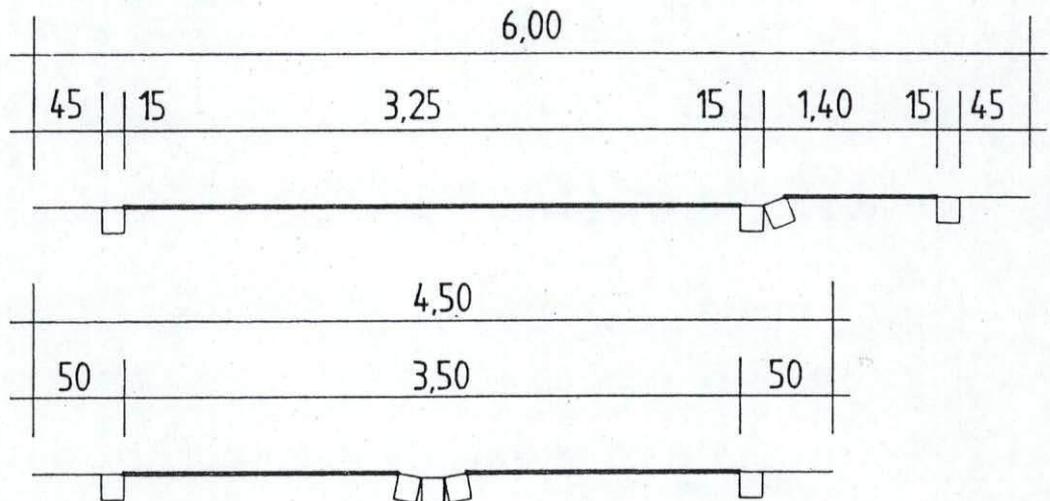
- 9.1 Die Zufahrtsbreite von Garagen darf max. der Breite der Garagen entsprechen. Die Garagenzufahrt muß mind. 5,00m tief sein, damit diese als Stellplatz für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.  
Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, sind die Stellflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.  
Als Beispiel: Pflaster mit Rasenfuge oder Schotterrasen  
Stellplatzschlüssel: 1,5 Stellplätze/WE

## 10.0 Einfriedungen

- 10.1 Im Randbereich des Baugebietes zur Landschaft hin:  
Zur Einfriedung der Grundstücke sind Zäune in einer Höhe von 1,20m zulässig.  
Art: Holz- oder Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung, Sockel unzulässig  
Ansonsten: Höhe bis 1,20m, Art der Einfriedung freigestellt.
- 10.2 Festsetzungen zum Bauantrag  
In den Bauzeichnungen zum Bauantrag ist das Urgelände sowie das geplante Gelände darzustellen.

## 11.0 Erschliessung

### 11.1 Strassen und Wege



- 11.2 Wasserversorgung  
Sämtliche Grundstücke erhalten einen Anschluss an die Wasserversorgung des Zweckverbandes Ruhstorfer Gruppe.
- 11.3 Wasserwirtschaft und Kanalisation  
Das Baugebiet erhält eine Trennkanalisation.  
Die Planunterlagen dazu sind zur Prüfung und abschließenden Beurteilung dem Wasserwirtschaftsamt Passau vorzulegen.  
Bei versickerungsfähigem Untergrund ist das Niederschlagswasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Hofflächen möglichst über Versickerungsanlagen dem Grundwasser zuzuführen. Die Möglichkeit der dezentralen Regenwasserspeicherung und -nutzung (z.B. Gartenbewässerung) sollte, soweit satzungsrechtlich möglich, verstärkt gefördert werden.
- 11.4 Stromversorgung  
Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Ostbayern AG (OBAG) mittels Erdkabel über die Trafostation Tettenweis Nr. 4 durchgeführt.

# GRÜNORDNUNG

## SCHUTZ, PFLEGE u. ENTWICKLUNG der LANDSCHAFT

### 12.0 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als Rasen- bzw. Wiesenfläche anzulegen.  
Eine evtl. Bepflanzung erfolgt nach Artenwahlliste.

### 12.1 Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz soll als Rasen-, Wiesen- bzw. Sandfläche erstellt werden.  
Gifftige, dornige oder stachelige Pflanzenarten sind in Spielplatznähe auszuschließen.

### 12.2 Private Grünflächen

Alle nicht überbauten und befestigten privaten Flächen sind mit Bäumen, Sträuchern und Ansaaten zu begrünen.

### 12.3 Vorgärten, Gärten

Die Gestaltung der Vorgärten und Gärten sowie die Pflanzenauswahl für Gehölze, Rosen, Stauden, Sommerblumen und Ansaaten im Innenbereich der Gärten ist freigestellt. Punkt 12.7 ist zu beachten.

### 12.4 Randpflanzungen

Alle Pflanzungen im Randbereich des Baugebietes sind als mind. 3 m breite, u. max. 3 m hohe freiwachsende Hecken mit heimischen, bodenständigen Gehölzen anzulegen.  
Die Grenzabstände des bayer. Nachbarrechts sind einzuhalten.  
Pflanzarten für Bäume und Sträucher nach Pflanzliste.

### 12.5 Pflanzliste für Bäume:

In Ergänzung bzw. alternativ zu den nachfolgend aufgeführten Baumarten können im privaten Bereich Obstgehölze (Hochstämme bzw. Halbstämme) gepflanzt werden.

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

### 12.6 Pflanzliste für Sträucher:

<i>Crataegus laevigata</i>	Gemeiner Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlene
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Wildrose
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

- 12.7 Negativliste:  
Die Anpflanzung nachstehender Hölzer ist nicht zulässig:

Chamaecyparis	Scheinzypresse
Thuja	Lebensbaum
Picea pungens	Stechfichte

- 12.8 Hinweise zum § 8 Bay NatSchG:

- 12.8.1 Die notwendigen Ausgleichsflächen werden auf Restflächen der Bauparzellen als naturnahe Gärten mit einheimischen Pflanzen geschaffen.
- 12.8.2 Eine Randeingrünung mit mind. 3,00m Breite wird vorgeschrieben (siehe Pkt. 12.4)
- 12.8.3 Die Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Stellflächen u. Vorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. (siehe Pkt. 9.1)