

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken: ca. 650 m²

0.2.2. Bei geplanten Doppelhausgrundstücken: ca. 350 m²

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Eine zwingende Firstrichtung ist nicht vorgesehen. Sie muss jedoch parallel zur Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
Das Verhältnis von Länge zu Breite muss mindestens 1,2 : 1 betragen.

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1., 2.1.2. und 2.1.3.
Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung senkrechter Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Maschendraht.
Heckenhinterpflanzung aus heimischen Arten nach Auswahl der Artenwahlliste.
Höhe des Zaunes: höchstens 1,20 m über OK Straße bzw. Gehsteig an Sichtdreiecken nicht höher als 0,80 m.
Sockelhöhe: höchstens 0,15 m über OK Straße bzw. Gehsteig
Stützmauern: unzulässig

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.
Garagen an der Grundstücksgrenze dürfen einschließlich Nebenräumen nicht länger als insgesamt 8,00 m sein.
Zusammengebaute Grenzgaragen müssen einheitliche Dachform und Dachneigung erhalten.
Wandhöhe: im Mittel nicht über 3,00 m ab natürlicher Geländeoberkante.
Kellergaragen sind unzulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50 m als nicht eingezäunter Stauraum zur Straße hin freigehalten werden.

0.5.3. Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.4. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Garagen oder Stellplätze zu errichten.

0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp I + D)
Fällt das Gelände weniger als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.1. oder 0.6.2. zu errichten.
Fällt das Gelände mehr als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.3. zu errichten.

0.6.1.

| | |
|---------------------------------|---|
| Dachform: | Satteldach oder Krüppelwalmdach (wobei ein Krüppelwalmdach erst ab 35° Dachneigung möglich ist und max. 1/3 der Giebelfläche umfassen darf) |
| Dachneigung: | 24° - 38° |
| Dachdeckung: | Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot, braun oder anthrazit. |
| Dachgauben: | Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig und zwar max. 2 Stück je Dachseite. Es sind nur stehende Giebelgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,75 m ² zulässig, der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,5 m betragen |
| Zwerchgiebel: | Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (max. 1/3 Breite der Dachfläche, Dachneigung mindestens 33°) |
| Dacheinschnitte: | Unzulässig (z. B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut) |
| Kniestock: | Zulässig bis max. 1,00 m, ausnahmsweise 1,30 m bei waagerechter oder senkrechter Holzverkleidung, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette |
| Ortgang: | Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon |
| Traufe: | Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon |
| Traufseitige Wandhöhe: | Talseits nicht über 4,75 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art. 6 Abs. 3 BayBO) |
| Sockelhöhe: | Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt) |
| Seitenverhältnis: | Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1 : 1,2 bei Doppelhaus mindestens 0,60 : 1 |
| Aufschüttungen und Abgrabungen: | Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberkante |

- 0.6.2. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp II)
 Fällt das Gelände weniger als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.1. oder 0.6.2. zu errichten.
 Fällt das Gelände mehr als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.3. zu errichten.

| | |
|---------------|---|
| Dachform: | Satteldach oder Krüppelwalmdach (wobei ein Krüppelwalmdach erst ab 35° Dachneigung möglich ist und max. 1/3 der Giebelfläche umfassen darf) |
| Dachneigung: | 24° - 38° |
| Dachdeckung: | Sofern das oberste Geschoß keine Geschoßdecke hat, der Dachraum also offen ist, ist auch eine Dachneigung ab 15° möglich. Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot, braun oder anthrazit. Blechdeckung, nicht spiegelnd, ist zulässig |
| Dachgauben: | Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig und zwar max. 2 Stück je Dachseite. Es sind nur stehende Giebelgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,75 m ² zulässig, der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,5 m betragen |
| Zwerchgiebel: | Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (max. 1/3 |

| | |
|---------------------------------|---|
| Dacheinschnitte: | Breite der Dachfläche, Dachneigung mindestens 33°) Unzulässig (z. B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut) |
| Wandhöhe im OG: | Entfällt die Geschoßdecke über dem OG, muss die Wandhöhe mindestens 2,30 m, jedoch höchstens 2,80 m betragen, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette |
| Ortgang: | Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon |
| Traufe: | Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon |
| Traufseitige Wandhöhe: | nicht über 6,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art. 6 Abs. 3 BayBO) |
| Sockelhöhe: | Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt) |
| Seitenverhältnis: | Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1 : 1,2 bei Doppelhaus mindestens 0,60 : 1 |
| Aufschüttungen und Abgrabungen: | Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberkante |

0.6.3. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. (Haustyp U + I)

Fällt das Gelände weniger als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.1. oder 0.6.2. zu errichten.

Fällt das Gelände mehr als 1,50 m bei einem Gebäude entlang der Falllinie des Hanges, so ist ein Gebäude gemäß Ziffer 0.6.3. zu errichten.

| | |
|------------------|--|
| Dachform: | Satteldach oder Krüppelwalmdach (wobei ein Krüppelwalmdach erst ab 35° Dachneigung möglich ist und max. 1/3 der Giebelfläche umfassen darf) |
| Dachneigung: | 24° - 38° Sofern das oberste Geschoß keine Geschoßdecke hat, der Dachraum also offen ist, ist auch eine Dachneigung ab 15° möglich. |
| Dachdeckung: | Ziegel oder Dachsteine in den Farben naturrot, braun oder anthrazit. Blechdeckung, nicht spiegelnd, ist zulässig |
| Dachgauben: | Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig und zwar max. 2 Stück je Dachseite. Es sind nur stehende Giebelgauben mit einer max. Ansichtsfläche von 1,75 m ² zulässig, der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,5 m betragen |
| Zwerchgiebel: | Zulässig, mittig im Gebäude; sie sind jedoch dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen (max. 1/3 Breite der Dachfläche, Dachneigung mindestens 33°) |
| Dacheinschnitte: | Unzulässig (z. B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut) |
| Wandhöhe im EG: | Entfällt die Geschoßdecke über dem EG, muss die Wandhöhe mindestens 2,30 m, jedoch höchstens 2,80 m betragen, gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette |
| Ortgang: | Überstand mindestens 0,20 m, nicht über 0,80 m, bei Balkon an der Giebelseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon |
| Traufe: | Überstand mindestens 0,40 m, nicht über 1,00 m, bei Balkon an der Längsseite bis 0,30 m über Vorderkante Balkon |

| | |
|--|--|
| Traufseitige Wandhöhe: | nicht über 6,50 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberkante (Art. 6 Abs. 3 BayBO) |
| Sockelhöhe: | Maximal 0,50 m (farblich nicht abgesetzt) |
| Seitenverhältnis: | Breite : Länge bei Einzelhaus mindestens 1 : 1,2 bei Doppelhaus mindestens 0,60 : 1 |
| Aufschüttungen und Abgrabungen: | Max. 0,50 m ab natürlicher Geländeoberkante |

0.6.4. Gestaltung des Geländes:

Das Gelände soll in seiner natürlichen Verlauf möglichst erhalten bleiben. In den Bauvorlagen ist das bestehende und das geplante Gelände mit dem Anschluss an das Straßenniveau darzustellen. Die Höhenkoten müssen dabei eingetragen sein.

0.7. B E P F L A N Z U N G

0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche soll mindestens ein großkroniger Baum, jedoch sollen pro Grundstück mindestens 2 Bäume gepflanzt werden.

0.7.2. Für das Biotop (B 148) der Parzellen 14, 15 und 16 ist im Norden der Grundstücke zur Ortsrandeingrünung eine entsprechende Ersatzpflanzung zu schaffen.

0.7.3. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit dem Bauantrag für die Parzellennummern 14, 15 und 16 ein entsprechender qualifizierter Bepflanzungsplan einzureichen.

0.7.4. Artenwahlliste:

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

| Bäume: | | Gehölze: | |
|--------------|-------------|---------------|----------------|
| Rotbuche | Ulme | Hasel | Traubenkirsche |
| Stieleiche | Birke | Heckenkirsche | Schneeball |
| Spitzahorn | Esche | Kornelkirsche | Wildrose |
| Winterlinde | Hainbuche | Obstgehölze | |
| Sommerlinde | Schwarzerle | | |
| Zitterpappel | Obstbäume | | |

0.8. A B F A L L B E S E I T I G U N G

0.8.1. Größe, Art und Zahl der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung. Die Standflächen der Müllgefäße sind möglichst nahe an der öffentlichen Straße vorzusehen. Anderenfalls sind die Müllgefäße für die Leerung bzw. Abfuhr an den Straßenrand zu bringen.

0.9. A B S T A N D S F L Ä C H E N

0.9.1. Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO, soweit sich nicht aus den Festsetzungen größere Abstände ergeben.

0.10. E N E R G I E V E R S O R G U N G

0.10.1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektr. Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten Sie vom OBAG Regionalzentrum Eging a. See, Tel. 08544/9810.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der OBAG-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

0.11 DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler innerhalb des Baugebietes sind nicht bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art.7 und 8 DschG) hingewiesen. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend der Kreisarchäologie Passau, dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege - Dienststelle Landshut - zu melden.

TEXTLICHE HINWEISE

0.11. WASSERWIRTSCHAFT

0.11.1. Die befestigten Flächen der Stellplätze und der Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

0.11.2. Zur Entwässerung der Grundstücke wird ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal (Trennsystem) erstellt.

0.12. EMPFEHLUNGEN FÜR ENERGIEBEWUSSTES BAUEN

0.12.1. Schon bei der Planung sollte der Bauherr die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigen.
Durch spätere Betriebskosteneinsparung sind viele dieser Maßnahmen auch wirtschaftlich.
Insbesondere ist zu achten auf:

0.12.2. Energiesparende und bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage

0.12.3. Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichem und umweltfreundlichen Energieträger durch Solaranlagen und Nutzung der Erdwärme (Erdsonden für Wärmepumpen). Es wird empfohlen, die Firstrichtung des Gebäudes möglichst so zu wählen, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht werden kann.

0.12.4. Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Garten, Toilettenspülung)