

0.1. BAUWEISE

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

0.2.1. bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 550 m²
Doppelhaus = 300 m² (N^o 10)

0.3. FIRSTRICHTUNG

0.3.1. Der First ist senkrecht oder parallel zur straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie anzuordnen, soweit nicht aus den besonderen Gründen eine zwingende Firstrichtung im Plan zeichnerisch dargestellt ist. (Der eingetragene Mittelstrich als Firstrichtung ist als Vorschlag anzusehen).

0.4. EINFRIEDUNGEN

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1 und 2.1.2.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung:
 Holzplatten/Hanichel- und Bretterzaun, Oberflächenbehandlung mit Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.
 Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Arten. Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.
 Verputztes Mauerwerk mit Ziegel oder Natursteinabdeckung.
 Pfeiler für Gartentüren und Tore in verputztem Mauerwerk sind der jeweiligen Art der Einfriedung anzupassen.

Stützmauern: Soweit nicht im Bebauungsplan vorgesehen, bzw. zeichnerisch dargestellt sind Stützmauern grundsätzlich unzulässig.
 Für erforderliche Geländeabstützungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist ein Betonsockel bis max. 0,30 m über Gelände zulässig.

Höhe des Zaunes: über Straßen-bzw Gehwegoberkante höchstens 1,00 m
 Sockel: unzulässig

0.4.2. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen nach Ziffer 2.1.3. sind Einfriedungen grundsätzlich unzulässig.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

*(M) 5m - STARKAUM
 1,5 STELLPLÄTZE / WOHNUMG*

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach auszuführen und dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei der Errichtung von Doppelnebengebäuden (Garagen) an einer gemeinsamen Grenze ist eine einheitliche Gestaltung erforderlich. Der Nachbauende hat sich in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nebengebäude anzugleichen.

Ein Abschleppen des Wohnhausdaches über die Garage **ist nur zulässig, wenn an der Nachbarseite keine Grenzgarage geplant ist. Dachkehlen an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.**

0.5.2. Kellergaragen sind unzulässig. Garagen im Untergeschoss des Wohngebäudes sind nur zulässig wenn der Geländeeinschnitt höchstens 1,00 m beträgt.

0.6. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.6.1. Gestaltung des Geländes:

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit die ursprüngliche Topographie erhalten bleibt.

Nicht zulässig sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

0.6.2. Bauliche Gestaltung:

Die baulichen Anlagen und die sonstige Nutzung der Grundstücke sollen ein Ortsbild niederbayerischer Prägung ergeben und sich dem vorhandenen Charakter des Ortes und dem Landschaftsbild anpassen.

Die Gebäude sollen unterschiedlich aussehen. Aus gestalterischen Gründen ist es nicht zulässig, daß bei Typenhäusern mehr als drei nebeneinanderstehende Gebäude gleich gebaut werden.

- 0.6.3. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.1. (Haustyp I+D)
 bei einer Geländeneigung von weniger als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe
- Dachform: Satteldach 25° - 33° , über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm
 Dachdeckung: Pfannen rot
 Dachgaupen: zulässig ab 28° Mindestdachneigung
 bis 1,40 m² Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaupe
 max. 2 Stück je Dachfläche im inneren Drittel der Dachfläche
- Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
 Kniestock: zulässig bis 1,00 m, gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
 Bei holzverkleideten Dachgeschoß sind höhere Kniestöcke, die sich
 durch das Abschleppen des Daches ergeben, zulässig. (bis 1,50 m)
- Ortgang-Überstand: mindestens 0,30 m
 Trauf-Überstand: mindestens 0,40 m
 Sockelhöhe: max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
 Traufseitige Wandhöhe: nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter Geländeoberfläche
 Fassaden: Fassaden sind grundsätzlich nur in verputzten Mauerwerk weiß oder
 pastellfarben, Naturstein oder Holz zulässig. Verkleidungen aus Plastik,
 Metall oder Beton sind unzulässig.
 Fensterteilungen als stehendes Rechteck, Waagerechte Fenster-
 teilungen sind nur bei starker, senkrechter Gliederung zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen
- 0.6.4. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.2. (Haustyp U+I)
 Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf eine Gebäudetiefe
- Dachform: Satteldach 25° - 33° , über 30° auch Satteldach mit Krüppelwalm *↙ Pultdach*
 Dachgaupen: zulässig ab 28° Mindestdachneigung *Deckelblatt (R)*
 bis 1,40 m² Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaupe
 max. 2 Stück je Dachfläche im inneren Drittel der Dachfläche
- Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
 Kniestock: unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,40 m,
 gemessen von OK Rohdecke bis OK Pfette
- Ortgang-Überstand: mindestens 0,30 m
 Trauf-Überstand: mindestens 0,40 m
 Sockelhöhe: talseits unzulässig, bergseits max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
 Traufseitige Wandhöhe: talseits nicht über 6,00 m
 bergseits nicht über 4,25 m ab natürlicher oder festgesetzter
 Geländeoberfläche
- Fassaden: Fassaden sind grundsätzlich nur in verputzten Mauerwerk weiß oder
 pastellfarben, Naturstein oder Holz zulässig. Verkleidungen aus Plastik,
 Metall oder Beton sind unzulässig.
 Fensterteilungen als stehendes Rechteck, Waagerechte Fenster-
 teilungen sind nur bei starker, senkrechter Gliederung zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen
- 0.6.5. Zur planlichen Festsetzung Ziffer 2.1.3. (Haustyp U+II)
- Dachform: Satteldach 25° - 33°
 Dachdeckung: Pfannen rot
 Dachgaupen: zulässig ab 28° Mindestdachneigung
 bis 1,40 m² Ansichtsfläche als stehende oder abgeschleppte Gaupe
 max. 2 Stück je Dachfläche im inneren Drittel der Dachfläche
- Dacheinschnitte: unzulässig (z.B. Dachterrassen, sonstige Einschnitte in der Dachhaut)
 Kniestock: nur konstruktiver Dachfuß zulässig bis max. 0,40 m, gemessen von OK
 Rohdecke bis OK Pfette
- Ortgang-Überstand: mindestens 0,30 m
 Trauf-Überstand: mindestens 0,40 m
 Sockelhöhe: talseits unzulässig, bergseits max. 0,50 m (farblich nicht abgesetzt)
 Traufseitige Wandhöhe: talseits nicht über 8,50 m ab natürlicher oder festgesetzter
 Geländeoberfläche
- Fassaden: Fassaden sind grundsätzlich nur in verputzten Mauerwerk weiß oder
 pastellfarben, Naturstein oder Holz zulässig. Verkleidungen aus Plastik,
 Metall oder Beton sind unzulässig.
 Fensterteilungen als stehendes Rechteck, Waagerechte Fenster-
 teilungen sind nur bei starker, senkrechter Gliederung zulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen maximal 0,50 m betragen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind auf je 250 m² mindestens ein großkroniger Baum standortgemäßer heimischer Art zu pflanzen, davon mindestens ein Baum je unbebauten Grundstück als sogenannter Hausbaum an der im Plan gekennzeichneten Stelle.

0.7.2. Für Gehölzpflanzungen über 2,00 m Wuchshöhe ist der gesetzliche Grenzabstand von mindestens 2,00 m entsprechend Art. 71 BGB (Art. 47 AGBGB) einzuhalten.

0.7.3. Zur Sicherung der Ortsrandeingrünung ist mit den Bauanträgen für die Parzellen Nr. 87 bis 100 ein entsprechender Bepflanzungsplan einzureichen.

0.7.4. Artenwahlliste:

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

Bäume:		Gehölze:	
Rotbuche		Hasel	
Stieleiche		Liguster	
Spitzahorn		Heckenkirsche	
Winterlinde		Kornelkirsche	
Sommerlinde		Vogelbeere	
Zitterpappel		Feldahorn	
Ulme		Traubenkirsche	
Birke		Schneeball	
Esche		Pfaffenhütchen	
Hainbuche		Wildrosen	
Schwarzerle		Obstgehölze	
Obstbäume			

0.8. IMMISSIONSSCHUTZ

0.8.1. Wegen der Pegelüberschreitungen an der St 2323 sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen für die Gebäude im Abstand bis 75 m zur Staatsstraße zu beachten:

Die Gebäude sind so anzuordnen, daß ein nach Süden orientierter und nach Norden hin abgeschirmter Freiraum entsteht.

Die Ausrichtung der Kinderzimmer und Schlafzimmer einschließlich der Fenster hat nach Süden und Osten zu erfolgen.

Die Außenbauteile der Gebäude sollen folgende bewertete Schalldämmmaße R_w aufweisen:

Außenwände (entsprechend einer 24 cm starken Ziegelwand) R_w = 50 dB (A)

Fenster und Außentüren (entsprechend Schallschutzklasse 2) R_w = 33 dB (A)

Dach, sofern das Dachgeschoß zu Wohnzwecken ausgebaut wird R_w = 35 dB (A)

0.9. ABFALLBESEITIGUNG

0.9.1. Größe, Zahl und Art der Abfallbehältnisse richtet sich nach den Bestimmungen der jeweils geltenden Satzung des Zweckverbandes zur Abfallbeseitigung Donau-Wald, Deggendorf. Die Standfläche der Müllgefäße ist möglichst nahe an der öffentlichen Straße, im Tür- und Torbereich oder im Haupt- bzw. Nebengebäude zu errichten. Andernfalls sind die Müllgefäße für die Leerung an den Straßenrand zu bringen.

TEXTLICHE HINWEISE

0.10. WASSERWIRTSCHAFT

0.10.1. Stellplätze vor Garagen und Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.10.2. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

16. SONSTIGE PLANZEICHEN

16.1. ———— Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten städtebaul. Entwicklung

16.2.  Parzellennummer