



A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- BAUGRENZE
- BAUGRENZE FÜR WASSERDRUCK-ERHÖHUNGSANLAGE
- MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
- VORSCHLAG WOHNHAUSSTANDORT
DIE FIRSTRICHTUNG WIRD PARALLEL ZUR GEBÄUDELÄNGSACHSE FESTGESETZT
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GEHWEGE MIT OFFENPORIGER WEGEDECKE
- GEPLASTERTE ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
- PFLEGEWEG NICHT BEFESTIGT
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
- VORSCHLAG GARAGENSTANDORT
- FESTGESETZTE GARAGENZUFAHRT
- STRASSENBEGLEITENDE, ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT GEMÄSS DEN GRUNDORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- VORGARTENFLÄCHEN, DIE NICHT EINGEFRIEDET WERDEN DÜRFEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT GEMÄSS DEN GRUNDORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
- ZU PFLANZENDE LAUB- UND OBSTBÄUME GEMÄSS DEN GRUNDORDNERISCHEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (EMPFOHLENER STANDORT)
- BESTEHENDE, ZU ERHALTENDE GEHÖLZE

B. BAULICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO. EINSCHRÄNKUNG: AUS STADTEBAULICHEN GRÜNDEN IN WOHNHÄUSERN MAX. 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

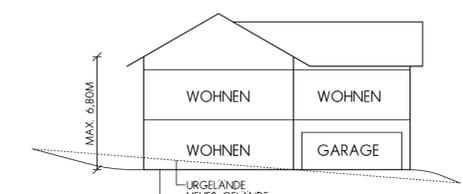
GRUNDFLÄCHENZAHL: GRZ 0,3
GESCHOßFLÄCHENZAHL: GFZ 0,6

WANDHÖHE: TRAUFEITSEITIGE WANDHÖHE

DEFINITION WANDHÖHE:
DIE WANDHÖHE IST DAS MASS, GEMESSEN AN DER TALSEITEN TRAUFWAND AB OK GEPLANTEM GELÄNDE BIS ZUM SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT.

VON WOHNHÄUSERN UND WOHNHÄUSERN MIT ANGEBAUTER GARAGE, WELCHE TEILWEISE AUCH ALS WOHNUNG GENUTZT WIRD (IM WOHNHAUS INTEGRIERTE GARAGE): MIND. 4,00M, MAX. 6,80 M

VON EINZELSTEHENDEN GARAGEN UND NEBENGEBÄUDEN: MAX. 3,5 M



BEISPIELSKIZZE WOHNHAUS MIT ANGEBAUTER GARAGE

3. BAUWEISE OFFEN

4. GESTALTUNG DER HÄUSER

DACHFORM WOHNHAUS:
PULTDÄCHER NICHT ZULÄSSIG
SONSTIGE GENEIGTE DÄCHER 18° - 30° ZULÄSSIG
FLACHDÄCHER NUR BEI UNTERGEORDNETEN BAUTEILEN GEMÄß ART. 6 ABS. 8 NR. 2 ZULÄSSIG
DIE FIRSTRICHTUNG MUSS LÄNGS ZUM BAUKÖRPER VERLAUFEN

DACHFORM GARAGE, NEBENGEB.:
PULTDÄCHER 10° - 18° ZULÄSSIG
SÄTTELDÄCHER 18° - 30° ZULÄSSIG
DIE FIRSTRICHTUNG MUSS LÄNGS ZUM BAUKÖRPER VERLAUFEN

DACH-DECKUNG:
HAUPTGEBÄUDE: NUR PFANNENDECKUNG ZULÄSSIG
NEBENGEBÄUDE: PFANNEN- UND BLECHDECKUNG ZULÄSSIG

DACH-AUFBAUTEN:
DACHGAUBEN ZULÄSSIG ALS GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUBEN. LAGE MINDESTENS 3,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT. PRO DACHFLÄCHE SIND MAX. 2 DACHGAUBEN ZULÄSSIG. DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER MUSS 2,0M BETRAGEN. GRÖSSE DER DACHGAUBEN MAX. 2,50M² ANSICHTSFLÄCHE. DACHFORM UND DACHNEIGUNG DER GAUBEN MUSS DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. SOLARANLAGEN MÜSSEN IN DIE DACHFLÄCHE INTEGRIERT ODER PARALLEL ZU DESER IN EINEM ABSTAND VON MAXIMAL 20CM - GEMESSEN VON OBERKANTE DACHFLÄCHE BIS OBERKANTE SOLARANLAGE - ANGEBRACHT SEIN.

5. GARAGEN, NEBENGEBAUDE, EINFRIEDUNGEN UND ZUFahrTEN

STANDORT: GARAGENSTÄNDE MÜSSEN INNERHALB DES BAUFENSTERS GEWÄHLT WERDEN. DIE GARAGE DARF IN DAS WOHNHAUS INTEGRIERT WERDEN.

EINFRIEDUNGEN: ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM SIND NUR SENKRECHTE ZÄUNE MIT EINER HÖHE VON MAX. 1 METER OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN UND ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN SIND AUCH HINTERPFLANZTE MASCHENDRAHTZÄUNE (H = MAX. 1 M) OHNE ZAUNSOCKEL ZULÄSSIG. MINDESTABSTAND DER ZAUNLÄTTEN ODER -MASCHEN ZUM BODEN: 10 CM.

GARAGEN-ZUFahrTEN/STELLPLÄTZE: GARAGENZUFahrTEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN. BEFESTIGUNG NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZULÄSSIG. VOR GARAGEN MUSS EIN STAUARAUM VOM MIND. 5M ZUM FAHRBAHNRAND DER WOHNSTRASSE VOHANDEN SEIN.

6. GELÄNDE: GELÄNDEANGLEICHUNGEN SIND ALS AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG. DIE BÖSCHUNGEN DÜRFEN NICHT STEILER ALS 1 : 1,5 GENEIGT SEIN, DABEI SIND DIE ÜBERGÄNGE LANDSCHAFTSGERECHT WEICH AUSZUMODELLIEREN. BÖSCHUNGEN AUF DEN PRIVATEN BAUGRUNDSTÜCKEN SIND ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGE MIND. 1,0 M VON DER GRENZE ABZURÜCKEN, UM EINE GEORDNETE ENTWÄSSERUNG AUF DEM PRIVATEN GRUNDSTÜCK SICHERZUSTELLEN.

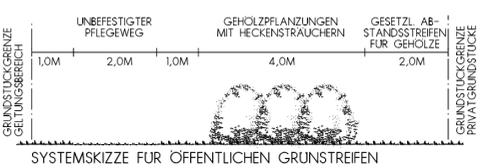
7. STUTZMAUERN ALS TROCKENMAUERN ODER DERGLEICHEN ZULÄSSIG, HÖHE MAX. 1,0 M AB NATÜRLICHEM GELÄNDE

8. ABSTANDSFLÄCHEN: BEI DER REGELUNG DER ABSTANDSFLÄCHEN SIND ART. 6 ABS. 5 SATZ 1 UND 2 BAUNVO ANZUWENDEN.

C. GRUNDORDNERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTLANG DER SÜDLICHEN UND ÖSTLICHEN SIEDLUNGSGRENZE IST ZWISCHEN BESTEHENDER UND NEUER BEBAUUNG EIN 10 M BREITER STREIFEN ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE ANZULEGEN. UNTER EINHALTUNG DES GESETZLICHEN MINDEST-ABSTANDES VON 2 M ZUR GRUNDSTÜCKSGRENZE IM SÜDEN SIND DREIHEINIG AUTOCHTONE, STANDORTGERECHTE HECKENGHÖLZE GEMÄß PFLANZLISTE ZU PFLANZEN. ZU DEN NEUEN BAUPARZELLEN IM NORDEN IST EIN 4 M BREITER STREIFEN VON BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN.

PFLANZLISTE STRÄUCHER:
CORNUS MAS - KORNELKIRSCH
CORNUS SANGUINEA - BLUTHARTRIEGEL
CORYLUS AVELLANA - HÄSELNUSS
EUONYMUS EUROPAEUS - PFAFFENHÜTCHEN
FRANGULA - ALNUS - FAULBAUM
LIGUSTRUM VULGARE - LIGUSTER
LONICERA XYLOSTEUM - HECKENKIRSCH
LONICERA NIGRA - SCHWARZE HECKENKIRSCH
PRUNUS SPINOSA - SCHLEHDORN
ROSA CANINA - HECKENROSE
ROSA PENDULINA - GEBIRGROSE
SAMBUCUS NIGRA - SCHWARZER HOLUNDER
SAMBUCUS RACEMOSA - HIRSCHHOLUNDER
VIBURNUM LANTANA - WOLLIGER SCHNEEBALL
VIBURNUM OPULUS - GEMEINER SCHNEEBALL



SYSTEMSKIZZE FÜR ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN

AUF DEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN (AUSSER GEHÖLZPFLANZFLÄCHEN) SIND AUTOCHTONE WIESENSÄMEN FACHGERECHT ZU SAHEN (Z.B. DURCH MAHGUT-ÜBERTRAGUNG) UM HEIMISCHEN INSEKTEN NAHRUNG ZU BIETEN.

DIE FACHGERECHTE PFLEGE DER GEHÖLZPFLANZUNGEN (WÄSSERUNG, STAMMSCHUTZ, PFLEGESCHNITTE, ...) UND ÖFFENTLICHEN WIESENFLÄCHEN (1-2 MALIGE MAHD PRO JAHR NACH DEM 17.) IST DURCH DIE GEMEINDE DAUERHAFT SICHERZUSTELLEN. AUSGEFALLENE GEHÖLZE SIND DAUERHAFT ART- UND GRÖßENGEMÄß ZU ERSETZEN.

GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG VON VORGÄRTEN: (GEMÄß ART. 76 BAUNVO) NICHT BEFESTIGTE VORGARTENFLÄCHEN SIND DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN. ODER ALS PFLANZFLÄCHEN ANZULEGEN. DIE ANLAGE VON SCHOTTERFLÄCHEN ODER STEINGÄRTEN AUF VORGARTENFLÄCHEN IST NUR IN UNTERGEORDNETEM UMFANG AUF EINER FLÄCHE BIS MAXIMAL 10 M² JE BAUGRUNDSTÜCK ZULÄSSIG.

IN DEN PRIVATEN GARTENBEREICHEN DER EINZELNEN BAUPARZELLEN IST PRO 300 M² FLÄCHE MINDESTENS EIN OBSTBAUM GEMÄß DER EMPFEHLUNG DES KREISFACHBERATERS FÜR GARTENBAU AM LANDRATSAMT REGEN (S. ANHANG) ZU PFLANZEN. BEI JEDER BAUPARZELLE IST STRABENSEITIG EIN KLEIN- BIS MITTELKRÖNIGER LAUB- ODER OBSTBAUM ALS HAUSBAUM ZU PFLANZEN. DIE GEHÖLZSTÄNDE KÖNNEN GEGENÜBER DEN IM PLAN DARGESTELLTEN VERSCHOBEN WERDEN.

IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER EINZELNEN PARZELLEN SIND HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE STRÄUCHER ZU VERWENDEN, GESCHNITTENE HECKEN SIND NICHT ZULÄSSIG. NICHT ZULÄSSIG SIND FERNER ALLE NICHT HEIMISCHEN KONIFERENARTEN UND SORTEN (Z.B. ZYPRESSEN, THUJEN, BLAUFICHTEN,...), SOWIE FÜR BÄUME ALLE TRAUER-, HÄNGE-, KRUPPEL- UND BUNTBLAUBIGE FORMEN NATÜRLICH WACHSENDE GEHÖLZE.

IN DEN GRUNDSTÜCKSRANDBEREICHEN DER PARZELLEN 7, 8 UND 9 SIND ZUR EINGRÜNUNG DES ORTSRANDES HEIMISCHE LAUBSTRÄUCHER IM PFLANZABSTAND 1,5 M ZU PFLANZEN. PFLANZQUALITÄT DER STRÄUCHER: 2 X VERPFLANZT, HÖHE MIND. 60 CM. MÖGLICHE ARTEN: HARTRIEGEL, HASEL, GEMEINER LIGUSTER, GEMEINE HECKENKIRSCH, SCHLEHE, STRAUCH-WEIDEN, SCHWARZER HOLUNDER, TRAUBENHOLUNDER, GEWÖHNLICHER SCHNEEBALL, WOLLIGER SCHNEEBALL.

ENZUHALTENDE GRENZABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN FLÄCHEN:
- BEI EINFRIEDUNGEN MIND. 0,5M
- BEI EINGRÜNUNGEN MIT GEWÄCHSEN BIS 2M WUCHSHÖHE MIND. 0,5M ÜBER 2M WUCHSHÖHE MIND. 2,0M
- BEI BAUMPFLANZUNGEN MIND. 4,0M

D. DULDUNGSPFLICHTEN

DIE VON ORDNUNGSGEMÄßER LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG AUSGEHENDEN EMISSIONEN (GERUCH, LÄRM, STAUB) DER BENACHBARTEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN BETRIEBEN UND GENUTZTEN FLÄCHEN SIND NACH DEN GRUNDSÄTZEN DER GEGENSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME VON DEN BEWOHNERN BZW. BAUWILLIGEN ZU DULDEN.

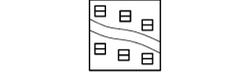
E. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORSCHLAG AUFLÖSENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENE GEBÄUDESTELLUNG
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- PARZELLENUMMERIERUNG
- BIOTOP
- GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET BAYERISCHER WALD
- BEST. ABWASSERKANAL
- WASSERLEITUNGEN
- WASSERLEITUNG UMVERLEGEN
- GEPLANTER BACHLAUF

BEBAUUNGSPLAN:
GEMEINDE:
LANDKREIS:

WA "HIRSCHGARTEN"
FRAUENAU
REGEN

BL.
NR. 45



3. BEBAUUNGSPLAN

BAULICHE FESTSETZUNG
LAGEPLAN M 1/1000

PLANFASSUNG VOM 28.07.2020

ENTWURFSVERFASSER
GEORG OSWALD, DIPL. ING. UNIV.

ERSTER BÜRGERMEISTER
FRITZ SCHREDER

