

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stammesatzung

NA Schwaiberg

0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

ca. 550 m²

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.21 ZU 2.1

JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE-TYPEN ANZUWENDEN:

- A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBÄUDETIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
- C) ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- D) NUR ERDGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

ZU A) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 25° - 33°
DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ANTHRAZIT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: BERGSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m - MAX. 0,50 m

ZU B) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 25° - 33°
DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ANTHRAZIT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN
KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 6,00 m
SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m - MAX. 0,50 m

ZU C) ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 25° - 33°

DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ANTHRAXIT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN
 KNIESTOCK: ZULÄSSIG BIS MAX. 1,00 m OK PFETTE
 DACHGAUPEN: ZULÄSSIG MIT HÖCHSTENS 1,00m VORDERFLÄCHE. ABSTAND DER DACHGAUPE VOM ORTGANG MIND. 2,50 m.
 TRAUFHÖHE: TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDE-OBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
 SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m - MAX. 0,50 m

ZU D) ZULÄSSIG 1 VOLLGESCHOSS = ERDGESCHOSS

DACHFORM: SATTELDACH
 DACHNEIGUNG: 25° - 33°
 DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ANTHRAXIT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN
 KNIESTOCK: NUR KONTRUKTIVER DACHFUSS MIT MAX. 0,50 m BIS OK PFETTE (KEIN DACHGESCHOSSAUFBAU)
 DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
 TRAUFHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE MAX. 4,00 m
 SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m - MAX. 0,50 m

0.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.31 ZU 13.1.3

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.

WERDEN GARAGEN AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUT, SIND SIE SO ANZULEGEN, DASS EINE EINHEITLICHE GESTALTUNG ZUSTANDE KOMMT (GLEICHE DACHFORM). DACHKEHLEN SIND HIERBEI ZU VERMEIDEN. EIN ABSCHLEPPEN DER DACHFLÄCHEN ZUR GEWINNUNG EINES ÜBERDACHTEN FREISITZES IST ZULÄSSIG. TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,50 m AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDEOBERFLÄCHE. BEI GARAGEN MIT GENEIGTEN DÄCHERN TRAUFHÖHE NICHT ÜBER 2,75 m.

DEM GELÄNDE ENTSPRECHEND KÖNNEN DIE GARAGEN AUCH ALS TIEFGARAGEN MIT BEGEHBARER TERRASSE ODER ALS HANGGARAGE MIT UNTERKELLERTEM ABSTELLRAUM AUSGEBILDET WERDEN.

BEI HANGHÄUSERN KÖNNEN GARAGEN AUCH IM UNTERGESCHOSS EINGEPLANT WERDEN.

BEI GEBÄUDEN MIT SICHTBAREM ERDGESCHOSS WERDEN AUSSER DEN IM BEBAUUNGSPLAN AUSGEWIESENEN GARAGENGEBÄUDEN AUCH KELLERGARAGEN ZUGELASSEN, SOFERN DIE GELÄNDEVERHÄLTNISSE ES ZULASSEN UND KEINE TIEFEREN EINSCHNITTE ALS MAX. 1,50 m ERFORDERLICH SIND. DIE ZULÄSSIGKEIT IST GESONDERT ZU PRÜFEN UND DAS GELÄNDE IM QUERSCHNITT DARZUSTELLEN.

0.4 EINFRIEDUNGEN

ZAUNART: AN STRASSESEITE HOLZLATTEN-, HANICHEL- ODER MASCHENDRAHTZAUN MIT HECKENHINTERPFLANZUNG.

ZAUNHÖHE: MAXIMAL 1,00 m ÜBER STRASSEN- BZW. BÜRGERSTEIGOBERKANTE. BEI GRUNDSTÜCKEN, DIE IM BEREICH VON EINMÜNDUNGEN AN STRASSEN DES ÜBERÖRTLICHEN VERKEHRS ANGRENZEN, DÜRFEN NUR ZÄUNE BIS 0,80 m HÖHE ERRICHTET WERDEN (SICHTDREIECK). GERECHNET WIRD STRASSENFRONTLÄNGE PRO JEWEILIGES GRUNDSTÜCK, MINDESTENS JEDOCH 20,00 m FRONTLÄNGE IN BEIDEN RICHTUNGEN. EINE HECKENBEPFLANZUNG IST IN DIESEN BEREICHEN UNZULÄSSIG.

AUSFÜHRUNG: HOLZLATTEN- UND HANICHELZAUN: OBERFLÄCHENBEHANDLUNG MIT BRAUNEM HOLZIMPRÄGNIERUNGSMITTEL OHNE DECKENDEN FARBZUSATZ.

ZAUNFELDER VOR ZAUNPFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNPFOSTEN 10 cm NIEDRIGER ALS ZAUNOBERKANTE.

MASCHENDRAHTZAUN: MIT PFOSTEN AUS ROHR- ODER WINKELSTAHL (IN KLEINEN QUERSCHNITTEN), TANNENGRÜN ODER GRAPHITFARBEN GESTRICHEN, MIT DURCHLAUFENDEM DRAHTGEFLECHT.

MASCHENDRAHTZÄUNE AN STRASSEN SIND MIT HEIMISCHEN HECKENSTRÄUCHERN ZU HINTERPFLANZEN.

PFEILER: NUR BEIM EINGANGS- UND EINFAHRTSTOR ZULÄSSIG, MAX. 1,00 m BREIT UND 0,40 m TIEF. NICHT HÖHER WIE ZAUN. AUS VERPUTZTEM MAUERWERK MIT ZIEGELABDECKUNG ODER AUS NATURSTEIN ODER SICHTBETON.

PFEILERBREITE DARF BEI DER UNTERBRINGUNG VON MÜLLBEHÄLTERN, SO WEIT ERFORDERLICH ÜBERSCHRITTEN WERDEN. EINGANGS- UND EINFAHRTSTORE SIND DER ZAUNART IN MATERIAL UND KONSTRUKTION ANZUPASSEN.

UNZULÄSSIG SIND ALLE ARTEN VON FERTIGBETONSTEINEN.

DIE KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE KANN MAUERN AN DEN SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUM SICHTSCHUTZ ZULASSEN.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN


GEMÄSS DER HINWEISE FÜR DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE (PLANUNGS- RICHTLINIEN) SOWIE ÜBER DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHEN- VERORDNUNG)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.3 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 ABS. 1 - 4 BAUNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 5 ABS. 2 NR. 1 UND § 9 ABS. 1 NR. 1 BUCHSTABE a BBAUG SOWIE §§ 16, 17 BAUNVO)

SOWEIT SICH NICHT AUS SONTIGEN FESTSETZUNGEN GERINGERE WERTE ER- GEBEN, GELTEN FOLGENDE WERTE:

2.1  ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE (EG + OG)
ZULÄSSIG ERDGESCHÖSS UND 1 VOLLGESCHOSS
BEI EINER GELÄNDENEIGUNG AUF HAUSTIEFE VON MINDE- STENS 1,50 m KANN UNTERGESCHOSSBAUWEISE ANGEWENDET WERDEN (EG + UG = SICHTBARES UNTERGESCHOSS)

2.2 GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

2.3 GFZ 0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTZULÄSSIG) (§ 17 ABS. 1 BAUNVO)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BUCHSTABE b BBAUG UND §§ 22, 23 BAUNVO)


3.1  OFFENE BAUWEISE

3.4  BAUGRENZE

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 3 BBAUG)

6.1  STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH

6.1.1  GEHSTEIGE UND ÖFFENTLICHE FUSSWEGE

6.1.5  ZU- UND AUSFAHRTSVERBOT

6.1.6  STRASSENBREITE, GEPLANT


6.3  STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

8. FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGNUNGSANLAGEN UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 5 ABS. 2 NR. 4 UND § 9 ABS. 1 NR. 6 BBAUG)

8.1  HOCHSPANNUNGSLEITUNG MIT NENNSPANNUNG, MASTEN UND SCHUTZZONE

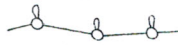
13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

13.1.1  FLÄCHEN FÜR PRIVATE STELLPLÄTZE, DIE ZUR STRASSE HIN NICHT ABGEZÄUNT WERDEN DÜRFEN (§ 9 ABS. 1 NR. BUCHSTABE e UND NR. 12 BBAUG)

13.1.3  GARAGEN MIT EINFAHRT (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BUCHSTABE e UND NR. 12 BBAUG)

13.6  GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 ABS. 5 BBAUG)

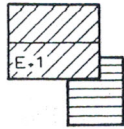
ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE



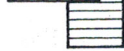
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN MIT GRENZSTEIN



BEGRENZUNGSLINIE DER STELLPLATZFLÄCHEN



BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE MIT ANGABE ÜBER DIE VORHANDENEN GESCHOSSE



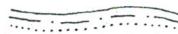
BESTEHENDE WIRTSCHAFTS- UND GEWERBEBÄUME (NEBENGEBÄUDE)

PLANSTRASSE A

STRASSENBEZEICHNUNG

574/4

FLURSTÜCKSNUMMERN



HÖHENLINIEN

12

BAUPLATZNUMERIERUNG



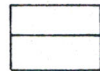
ANBAUFREIE ZONE



VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN - TEILUNG DER GRUNDSTÜCKE IM RAHMEN EINER GEORDNETEN STÄDTBAULICHEN ENTWICKLUNG

M

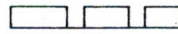
MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE



FIRSTRICHTUNG

WA

FLÄCHENAUSWEISUNG DER VORGEGEHENEN ERWEITERUNG



BEGRENZUNG DER VORGEGEHENEN ERWEITERUNG



ZUM ABBRUCH VORGEGEHENES WOHNGEBÄUDE



TRAFOSTATION IM AUSSENBEREICH



ÖFFENTLICHER KINDERSPIELPLATZ IN DER VORGEGEHENEN ERWEITERUNG

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden mit diesem Deckblatt wie folgt ergänzt:

Deckblatt Nr. 5

"Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden mit EG + UG bzw. E + 1 (ohne sichtbarem Keller):

Kniestock : unzulässig

Zulässig ist ein konstruktiver Dachfuß von max. 50 cm, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Pfette.

Dachgaupen: Aus städtebaulichen Gründen sind Dachgaupen erst zulässig ab 28 Grad Dachneigung.
Zulässig sind nur Dachgaupen ohne Dachüberstand.
Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig.
Der Abstand der Dachgaupen zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2.50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.
Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 qm.

Bei Gebäuden mit E + DG:

Kniestock: zulässig bis 1,0 m bis OK Pfette.
bei Landhaustypen mit allseits holzverkleidetem Dachgeschoß sind auch höhere Kniestöcke bis 1,5 m möglich.

Dachgaupen: zulässig ab 28 Grad Dachneigung.
Zulässig sind nur Dachgaupen ohne Dachüberstand.
Pro Dachfläche sind max. 2 Einzelgaupen zulässig.
Der Abstand der Dachgaupen zueinander und vom Ortgang muß mindestens 2,50 m betragen. Aneinandergereihte Dachgaupen sind unzulässig.
Vorderfläche der Einzeldachgaupen max. 1,50 qm."

Begründung:

Im Bebauungsplan Tiefenbach- Schwaiberg , rechtsverbindlich seit dem 9. Januar 1976, ist festgesetzt, daß bei den Gebäudetypen mit EG + UG bzw. E + 1 (ohne sichtbarem Keller) Kniestock und Dachgaupen unzulässig sind.

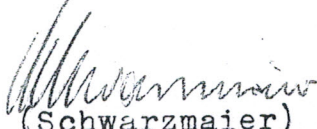
Aufgrund der vorhandenen Wohnungsknappheit und der Baulandsituation besteht immer mehr das Bedürfnis und die Notwendigkeit, Wohnungen und Appartements in den Dachgeschoßen neuer Wohnhäuser unterzubringen bzw. zusätzlichen Wohnraum in den Dachgeschoßen bestehender Wohnhäuser zu schaffen.

Nach § 1 Abs. 1 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes soll bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen nach dem Baugesetzbuch einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat Tiefenbach hat deshalb in seiner Sitzung am 08.10.1992 beschlossen, bei den Wohnhaustypen EG + UG bzw. bei E + 1 (ohne sichtbarem Keller) einen konstruktiven Dachfuß und den Einbau von Dachgaupen zuzulassen. Beim Haustyp E + DG wurden die textlichen Festsetzungen den neueren Bebauungsplänen angepaßt.

Tiefenbach, den 02. Dezember 1992

Gemeinde Tiefenbach



(Schwarzmaier)

2. Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Schwaiberg“ werden mit diesem

Deckblatt Nr. 14 wie folgt ergänzt:

Zu 0.2 - B) Walmdach, Dachneigung 18-25

Deckblatt Nr. 14

Für die zwei Parzellen in der Erweiterungsfläche wird eine GRZ von 0,25 (höchstzulässig) und eine GFZ von 0,50 (höchstzulässig) festgesetzt.

0.1 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

ca. 550 m²

0.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

0.21 ZU 2.1

JE NACH GELÄNDENEIGUNG SIND NACHFOLGENDE GEBÄUDE-TYPEN ANZUWENDEN:

- A) BEI HANGLAGE MIT GELÄNDENEIGUNG VON 1,50 m UND MEHR AUF GEBÄUDETIEFE - HANGBAUWEISE MIT ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS
- B) BEI SCHWÄCHER GENEIGTEM ODER EBENEM GELÄNDE - ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS
- C) ERDGESCHOSS UND AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- D) NUR ERDGESCHOSS

DIE GENAUE GELÄNDENEIGUNG IST VOM PLANFERTIGER IN DER NATUR DURCH GELÄNDESCHNITT FESTZUSTELLEN, WOBEI DIE HÖHENLAGE DER STRASSE IM SCHNITT DARZUSTELLEN IST.

ZU A) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND UNTERGESCHOSS AM HANG

DACHFORM: SATTELDACH
DACHNEIGUNG: 25° - 33°
DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ANTHRAZIT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN

KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: BERGSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDE-OBERFLÄCHE MAX. 4,25 m
TALSEITS AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDE-OBERFLÄCHE MAX. 6,00 m

SOCKELHÖHE: MIND. 0,30 m - MAX. 0,50 m

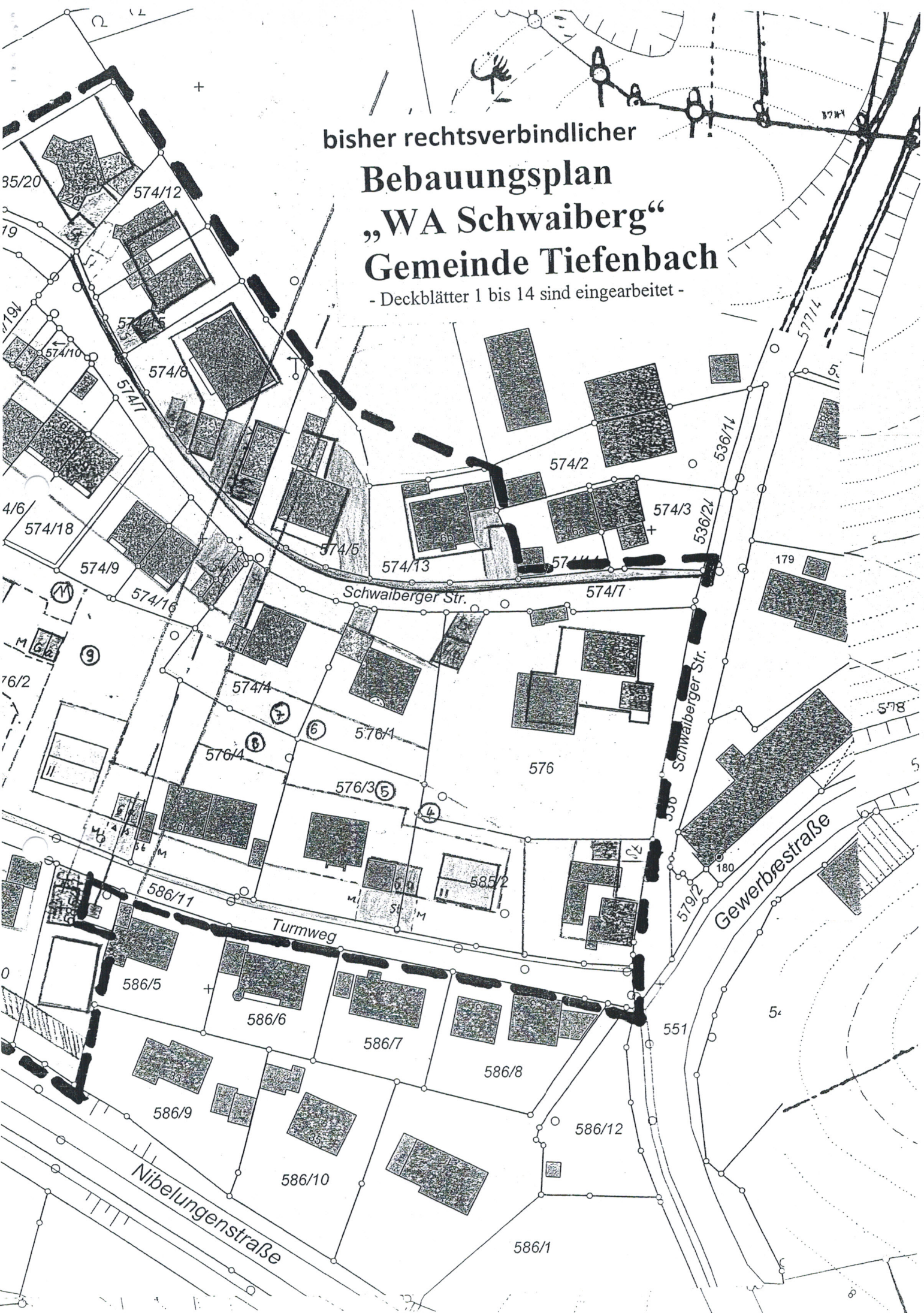
ZU B) ZULÄSSIG 2 VOLLGESCHOSSE = ERDGESCHOSS UND 1 OBERGESCHOSS (KELLERGESCHOSS DARF NICHT SICHTBAR WERDEN)

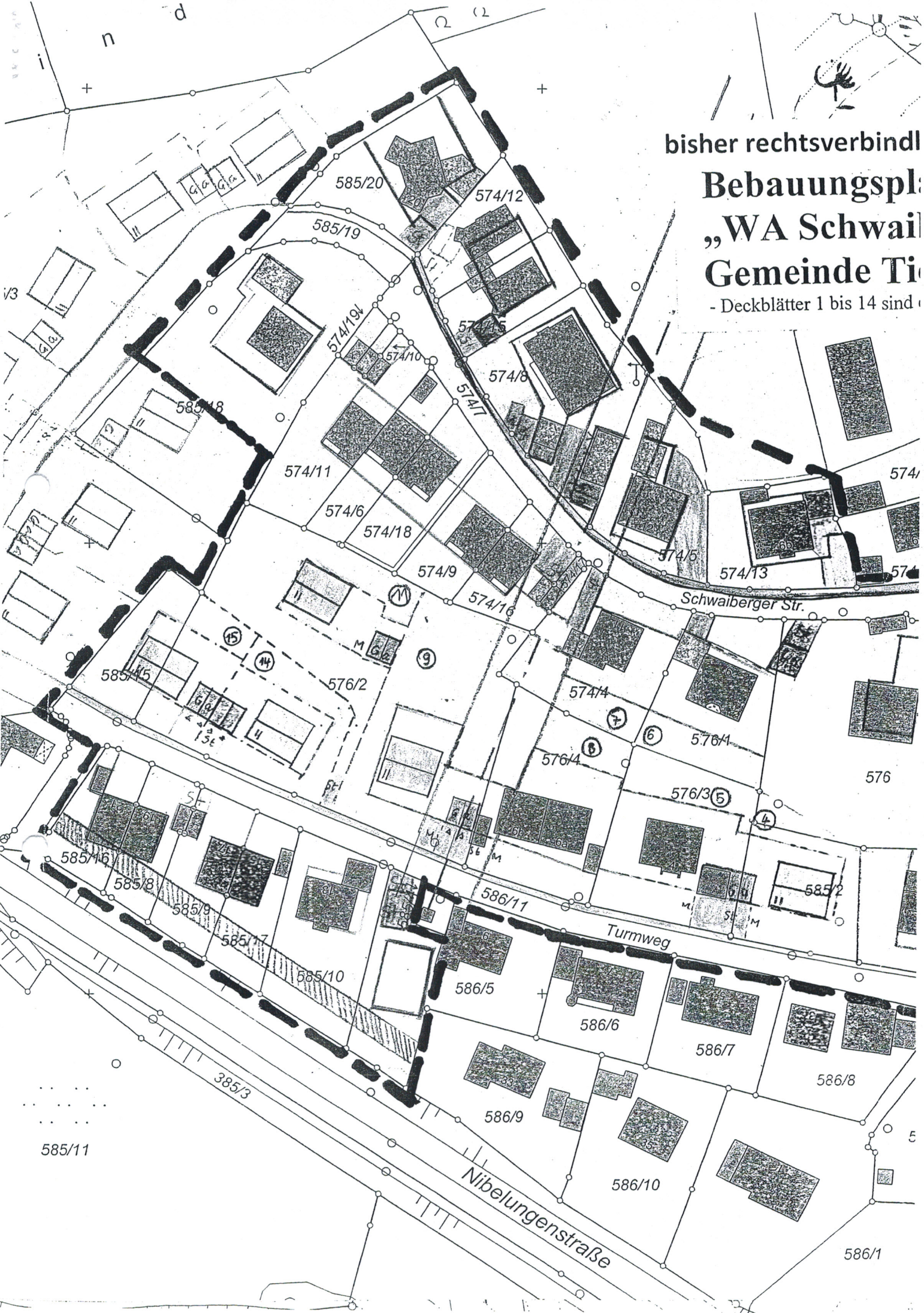
DACHFORM: SATTELDACH WALMDACH
DACHNEIGUNG: 25° - 33° 18° - 25°
DACHDECKUNG: PFANNEN DUNKELBRAUN ODER ZIEGELROT, WELLPLATTEN DURCHGEFÄRBT IN DUNKLEN FARBEN

KNIESTOCK: UNZULÄSSIG
DACHGAUPEN: UNZULÄSSIG
TRAUFHÖHE: AB NATÜRLICHER ODER VON DER KREISVERWALTUNGSBEHÖRDE FESTGESETZTER GELÄNDE-OBERFLÄCHE
MAX. 4,00 m

bisher rechtsverbindlicher
Bebauungsplan
„WA Schwaiberg“
Gemeinde Tiefenbach

- Deckblätter 1 bis 14 sind eingearbeitet -





bisher rechtsverbindl

Bebauungspla

„WA Schwaib

Gemeinde Ti

- Deckblätter 1 bis 14 sind