

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BAUNVO

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. 0,3

GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. 0,5

5.3 BAUWEISE

5.3.1 OFFEN

5.4 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

5.4.1 HAUPTGEBÄUDE

5.4.1.1 DACH

SATTELDACH: 28° - 32°

DACHDECKUNG: ROTE DACHZIEGEL

DACHGAUBEN, QUERGIEBEL:

BEI EINER DACHNEIGUNG VON MIND. 30° SIND GIEBELSTÄNDIGE DACHGAUBEN, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE ZULÄSSIG. DER MINDESTABSTAND UNTEREINANDER MUß 2,00 M BETRAGEN.

GRÖßE DER DACHGAUBEN MAX. 1,50 m² ANSICHTSFLÄCHE. DACHFORM UND DACHNEIGUNG MUß DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. ALTERNATIV:

EIN QUERGIEBEL PRO DACHFLÄCHE, LAGE IM MITTLEREN DRITTEL DER DACHFLÄCHE, MIT EINER MAX. BREITE VON 1/4 DER DACHLÄNGE IST ZULÄSSIG.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG DES QUERGIEBELS MUß DER HAUPTDACHFLÄCHE ANGEGLICHEN SEIN. DER FIRSTPUNKT DES QUERGIEBELS MUß MIND. 0,80 m UNTER DEM FIRSTPUNKT DES HAUPTGIEBELS LIEGEN.

- 5.4.1.2 **BAUKÖRPER:** HAUSLÄNGE/HAUSBREITE MIND. 1,3 : 1,0
- WANDHÖHE:**
BEI HÖCHSTGRENZE I TALSEITIG ZUR GEPLANTEN GELÄNDEOBERKANTE:
WANDHÖHE MAX. 4,50 m.
ALS WANDHÖHE GILT DAS MAß VON DER GEPLANTEN GELÄNDEOBERKANTE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT.
KELLERGESCHOSSE SOLLEN ALS WASSERDICHTER WANNEN AUSGEBILDET WERDEN. ÖFFNUNGEN NACH AUSSEN SOLLEN SELBSTSCHLIESSEND UND WASSERDICHT SEIN.
- 5.4.2 **GARAGEN:** GARAGEN UND STELLPLÄTZE DÜRFEN NUR AUF DEN DAFÜR VORGESEHENEN FLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.
GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN.
- 5.4.3 **STELLPLÄTZE:** STELLPLÄTZE SIND NUR MIT WASSERDURCHLÄSSIGEN BELÄGEN ZU VERSEHEN (RASENGITTERSTEINE, HUMUSVERFUGTES PFLASTER ETC.). SCHWARZDECKEN SIND UNZULÄSSIG.
- 5.4.4 **EINFRIEDUNG:** EINFRIEDUNGEN SIND ALS HINTERGRÜNTE DRAHTZÄUNE ZULÄSSIG.
IM SÜDEN DER BAUPARZELLEN IM ÜBERGANG ZUR OFFENEN LANDSCHAFT SIND ZÄUNE UNZULÄSSIG, EBENSO DURCHGEHENDE BETONSOCKEL FÜR EINFRIEDUNGEN.
- 5.4.5 **GELÄNDE:** GELÄNDEÄNDERUNGEN SIND BIS MAX. 0,50 m HÖHENUNTERSCHIED ZULÄSSIG.
- 5.5 **BEPFLANZUNG:** BEI BAUMPFLANZUNGEN IST DARAUF ZUACHTEN, DASS BEIDERSEITS VON ERDKABLEN EIN SICHERHEITSABSTAND VON 2,50 m EINGEHALTEN WIRD. SOLLTE DIES NICHT MÖGLICH SEIN, SO SIND IM EINVERNEHMEN MIT DER E.ON BZW. MIT DER DEUTSCHEN TELEKOM AG GEEIGNETE SCHUTZMASSNAHMEN DURCHZUFÜHREN.

5.6 WIESENGRABEN ZWISCHEN BEBAUUNG UND KINDERSPIELPLATZ

ZWISCHEN DEN BAUPARZELLEN UND DEM BESTEHENDEN SPIELPLATZ (GEMEINDEGRUNDSTÜCK FL.NR. 1802) VERLÄUFT EIN KLEINER NAMENLOSER WIESENGRABEN MIT CA. 50 HA EINZUGSGEBIET. DAS GEWÄSSER IST ALS BESTANDTEIL DES NATURHAUSHALTES UND ALS LEBENSRAUM FÜR TIERE UND PFLANZEN ZU SICHERN (§1a WHG). IM VOLLZUG DIESER GESETZLICHEN FORDERUNG WIRD BESTIMMT:

- a) ENTLANG DES GEWÄSSERS IST IM BEREICH DER BAUPARZELLEN NR. 1-3 EIN 3 m BREITER STREIFEN VON JEDLICHER BEBAUUNG FREIZUHALTEN. GLEICHES GILT FÜR EINEN 5 m BREITEN STREIFEN DES GEMEINDEGRUNDSTÜCKES FL.NR. 1802.
- b) IM BEREICH DES GRUNDSTÜCKSTREIFENS BEIDERSEITS DES GEWÄSSERS WERDEN GELÄNDEVERÄNDERUNGEN (AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN) UND EINZÄUNUNGEN MIT AUSNAHME DER GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN NICHT ZUGELASSEN.

5.7 DULDUNGSPFLICHTEN:

5.7.1 DULDUNGSPFLICHT FÜR GEMEINDE

NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER MARKTGEMEINDE TEISNACH ABZUSICHERN.

5.7.2 DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN

DIE BEPFLANZUNGEN DER ÖFFENTLICHEN GRÜNSTREIFEN UND DER DURCH PFLANZGEBOT FESTGESETZTEN PRIVATGRÜNFLÄCHEN UND DEREN AUSWIRKUNGEN AUF DIE GRUNDSTÜCKE SIND ZU DULDEN. DIE PFLEGE DIESER STREIFEN HAT DER GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER ZU ÜBERNEHMEN.

5.8 IMMISSIONSSCHUTZ

AUFGRUND DER NÄHE ZUR KREISSTRASSE REG 18 MÜSSEN SCHLAF- UND KINDERZIMMER SCHALLABGEWANDT ANGEORDNET WERDEN. SOLLTE DIES NICHT MÖGLICH SEIN, SO IST DEN ZIMMERN EINE SCHALLABGEWANDTE BELÜFTUNGSMÖGLICHKEIT ZU ZUORDNEN.