

5 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die nachfolgende Nummerierung folgt der Ziffernfolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 19.08.1975. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen werden kursiv dargestellt und begründet.

1.1 Art der baulichen Nutzung

WA = Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1) BauNVO ¹

1.2 Mass der baulichen Nutzung

GRZ = 0,30
Grundflächenzahl
als Höchstgrenze
(verringert)

GFZ = 0,70
Geschossflächenzahl
als Höchstgrenze
(unverändert)

II = *Zahl der Vollgeschosse
als Höchstgrenze
(ergänzt)*

1.3 Bauweise

o = offene Bauweise
(unverändert)

1.4 Mindestgrösse der Baugrundstücke

= 600 m²
(unverändert)

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK
LANDKREIS : REGEN

1.5 Firstrichtung



= die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zu dem Mittelstrich mit Pfeilenden

1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.6.1 Hauptgebäude:

- Dachform: Satteldach 21°- 30°
(neu)
- Kniestock: *nur 50 cm konstruktiver Kniestock zulässig.*
(neu)
- Dachgauben: *zulässig ab 28° Dachneigung max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,0 m² stirnseitiger Ansichtsfläche*
(neu)
- Gegengiebel: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von 1/4 der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.*
(neu)
- Wandhöhen: *max. talseitige Wandhöhe: 6,50 m jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite*
(neu)

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK
LANDKREIS : REGEN

- 1.6.2 Nebengebäude:
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Nebengebäude:
Dachform: Satteldach 21°- 30°
Wandhöhe: *max. talseitige Wandhöhe: 3,50 m
jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt Aussenwand – Dachhautoberseite (neu)*
- 1.6.3 Nebengebäude:
Dachform: eben
Wandhöhe: *max. talseitige Wandhöhe: 3,00 m
jeweils talseitig gemessen ab geplantem Gelände bis OK Flachdachrand (neu)*
- Private Stellplätze: vor den Garagen mind. 5,50 m tief, die zur Strasse hin nicht eingezäunt werden dürfen, *zusätzlich mind. 1 zusätzlicher Stellplatz/ Parzelle auf privaten Grünflächen als Längsparkplatz entlang Erschliessungsstrasse (neu)*
- 1.6.4 Dacheindeckung: *naturrote / anthrazitfarbene Ziegel oder Dachplatten (neu)*
- Dachüberstände: *Satteldächer:*
*Traufen mind. 0,80 m
max. 1,30 m*
*Ortgänge mind. 0,90 m
max. 1,50 m (neu)*
- 1.6.5 Einfriedungen: *Holz- und Maschendrahtzäune sind zulässig; Holzstaketen- oder Hanielzäune entlang den Strassenseiten, ohne Sockel, max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm Mindestabstand Holzzaun zu Erschliessungsstrassen: 3,00 m vom Fahrbahnrand (neu)*

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK
LANDKREIS : REGEN

1.6.6 Schallschutz: Parz. 1:
Die Schalldämmung aller Aussenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) ist gemäss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren und auszuführen.

Als Massnahmen werden für Parz. 1 festgesetzt:

- *Für Aussenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die in Tabelle 7 der DIN 4109-1;2016-07 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.*
- *Alle Aussenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein bewertetes Schalldämm-Mass von mind. 30 dB nach DIN 4109-1:2016-07 aufweisen.*
- *Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Masse sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Aussenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2016-07, Gleichung (33) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.*
- *Das Schallgutachten des ifb Eigenschenk GmbH mit der Nr. 3191730 mit Datum vom 11.12.2019 ist Bestandteil des Bebauungsplan-Deckblattes.*

Alle notwendigen Lärmschutzmassnahmen zum Strassenlärm sind von den Nutzern (Grundstückseigentümer, Gemeinde) zu veranlassen, zu unterhalten und zu finanzieren. Es können keine Ansprüche auf derzeitige und künftige Lärmschutzmassnahmen an den Strassenbaulastträger der ST 2326 gestellt werden. Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz-, Poschetsrieder Str.16, 94209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten nach telefonischer Voranmeldung eingesehen werden.

GEMEINDE : GEMEINDE ARNBRUCK
LANDKREIS : REGEN

1.7 Höhenlage/Gelände: neu

- *Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind auf das absolut notwendige Mass zu beschränken.*
- *max. Geländeänderungen: h= 100 cm*
- *notwendige Geländeböschungen dürfen bis zu einem Neigungsverhältnis l/h = max. 1: 2,5 hergestellt werden.*
- *Mindestabstand der Böschungsränder zur Grundstücksgrenze: 50 cm*
- *Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.*
(neu)

1.8 Oberflächenbefestigungen: neu

<i>Befestigungen:</i>	<i>Alle privaten befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet auszubilden.</i>
<i>Vorgeschlagene Beläge:</i>	<i>Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.</i>
<i>Hochborde:</i>	<i>Schwarzdecken: nicht zulässig nicht zulässig</i>
<i>Einfassungen:</i>	<i>Graniteinzeiler, Granitleistensteine</i>
<i>Stellplätze:</i>	<i>Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.</i>
<i>Regenrückhaltung:</i>	<i>Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 6 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.</i>