

3. **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße.

3.1.1 Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung
Bei U + E, E + D und bei II

Grundflächenzahl 0,4
Geschoßflächenzahl 0,7

BEBAUUNGSPLAN	:	GASCHLERWIESE	B1
GEMEINDE	:	DRACHSELSRIED	Nr.7
LANDKREIS	:	REGEN	B1.
			Nr.6

Fassaden mit Scheiben- oder Kieselputz, Verkleidungen sind nur in Holz zulässig.

3.1.3 Bauweise Holz mit Sprossenteilung ab, 1,5 m²
 Außenputz, Holz
 offen Holz bzw. Holzfüllung
 (jeweils auch in holzbeschichtetem Kunststoff zulässig)

3.1.4 Grundstücksgröße
 3.2.1.4 mind. 500 m²

3.2 Gestaltung der baulichen Anlage
 Putzflächen weiß bzw. erdfarbene, gebrochene Töne,

3.2.1 Hauptgebäude

3.2.1.1 Dach
 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Deckung
 Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Satteldach bei U + E und bei II 23° - 30° sind
 bei E + D 28° - 33° festgelegt.
 Dachdeckung, Naturrote Pfannen
 Traufe, mind. 0,80 m, max. 1,30 m
 Ortsgang, mind. 0,80 m, max. 1,30 m
 bei Balkonen bis 2,00 m zulässig.
 Bei Dachaufbauten (Gauben) max. Breite 1,25 m, Höhe 1,40 m
 als Satteldachgauben.
 Dachfenster sind zulässig bis zu einer Größe von 0,8 m².

3.2.1.2 Baukörper

Ausgewogenes Verhältnis von Länge zu Breite (ca. 1,2 : 1,0).
 Erlaubt ist ein Kniestock nur bei E + D mit max. 1,20 m
 Wandhöhe talseitig insgesamt max. 7,00 m zur natürlichen Geländeoberkante, bei E + D max. 5,30 m.

1 Quergiebel erlaubt
 Fliesenverkleidung im Sockelbereich unzulässig.

Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.
 Die Erdgeschossbodeneindeckung muß mindestens 1,2 m über der höchsten Sohle des in Norden vorbeifließenden Baches liegen.
 Aufschüttung dort nicht erlaubt (Retentionsraum).

3.2.7 Satellitenantennen sind der Umgebung farblich anzupassen.

BEBAUUNGSPLAN	:	GASCHLERWIESE	
GEMEINDE	:	DRACHSELSRIED	Bl.
LANDKREIS	:	REGEN	Nr.7

3.2.1.3 Fassade

Fassade mit Scheiben- oder Rieselputz, Verkleidungen sind nur in Holz zulässig.

Fenster, Holz mit Sprossenteilung ab, 1,5 m²
Außentüren, Holz
Tore, Holz bzw. Holzfüllung
(jeweils auch in holzkaschiertem Kunststoff zulässig)

3.2.1.4 Farbgestaltung

Putzflächen weiß bzw. erdfarbene, gebrochene Töne, helle Holzlasuren.

3.2.2 Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Deckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Maximale Traufhöhe 2,75 m.

Bei, an der Grenze zu errichtenden Garagen sind diese ausdrücklich als Grenzgaragen festgelegt.

3.2.3 Gelände

Stützmauern sind zulässig bis 50 cm; nicht als Sichtbeton.

Entstehende Höhenunterschiede zum Straßenniveau sind entsprechend auszugleichen, dabei sind Böschungskanten möglichst zu vermeiden.

3.2.4 Zufahrten

Befestigung mit Granitpflaster, Betonkleinsteinpflaster oder wassergebundene Decken zulässig. Schwarzdecken unzulässig.

3.2.5 Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum ist nur senkrechter Holzlattenzaun, naturbelassen oder hellbraun lasiert zulässig.

3.2.6 Höhenlage

EG - Fußboden

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe muß mindestens 1,2 m über der höchsten Sohle des im Norden vorbeifließenden Baches liegen. Aufschüttung dort nicht erlaubt (Retentionsraum).

3.2.7 Satellitenantennen sind der Umgebung farblich anzupassen.

BEBAUUNGSPLAN	:	GASCHLERWIESE	
GEMEINDE	:	DRACHSELSRIED	Bl.
LANDKREIS	:	REGEN	Nr.8

3.3 Duldungspflichten

3.3.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind durch Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde abzusichern.

Ebenso der verrohrte Bachlauf der die Parzelle 9 berührt.

3.3.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen

Bei der durch Pflanzgebot festgesetzten privaten Grünflächen und Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.

3.3.3 Sportbetrieb auf der angrenzenden Schulsportanlage

Der im Norden befindliche (durch den Kinderspielplatz vom Bau- gebiet getrennte) Schulsportplatz wird auch vom örtlichen Fuß- ballverein für Verbandsspiele genutzt. Die Gemeinde als Grund- stückseigentümerin und Trägerin der Schulsportanlage hat dem Sportverein in jederzeit widerruflicher Weise die Nutzung (im 14-tägigen Rhythmus) erlaubt. Auf diesen Umstand werden die Bau- werber ausdrücklich hingewiesen. In die Kaufvertragsurkunde wird auch jeweils eine Dienstbarkeitsbestellung folgenden Inhalts aufgenommen:

"Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes hat alle Immissionen jeder Art, insbesondere Überschreitungen der Lärm- schutzgrenzen, die aufgrund der Nutzung der Grundstücke FlNr. 1437 und 1437/4 je der Gemarkung Drachselsried im Eigentum der Gemeinde Drachselsried als Sportplatz von diesen auf das dienen- de Grundstück einwirken, zu dulden und verzichtet auf Abwehr- und Schadensersatzansprüche aller Art hierwegen."

Sollten trotzdem Probleme wegen Lärmbelästigung während der Ruhezeiten auftreten, kann die Nutzung widerrufen werden.

4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 Geltungsbereich

4.1.1 öffentliche Grünflächen

4.1.2 zu pflanzende Bäume und Sträucher

4.1.3 Spielplatz