

GEMEINDE : DRACHSELSRIED
LANDKREIS : REGEN

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art und Mass der baulichen Nutzung:

WA	K+E+1
GRZ 0,4	0

= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
BauNVO¹
mit max. 2 Wohnungen je Parzelle

WA	K+E+D
GRZ 0,4	0

GRZ 0,4 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle : 0,40

K + E + 1 = max. 2 Vollgeschosse

K = Hanggeschoss - Vollgeschoss
E = Erdgeschoss - Vollgeschoss
1 = Obergeschoss - Vollgeschoss

K + E + D = max. 2 Vollgeschosse

K = Hanggeschoss - Vollgeschoss
E = Erdgeschoss - Vollgeschoss
D = Dachgeschoss - Vollgeschoss

N = Nebengebäude, eingeschossig
Die dargestellte Lage auf dem Grundstück
ist verbindlich.

5.2 Bauweise:

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

5.3 Grundstücksgrößen:

Mindestgrundstücks-
grösse = für Einzelhaus: 600 m²

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

GEMEINDE : DRACHSELSRIED
LANDKREIS : REGEN

5.4 Gestaltung der baulichen Anlagen:

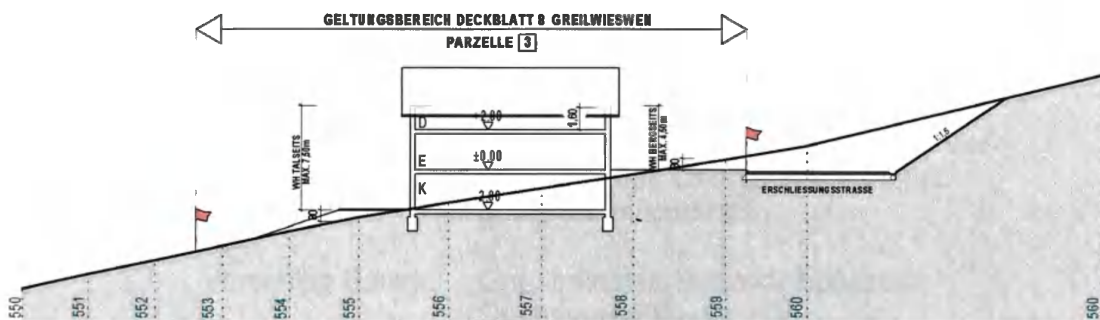
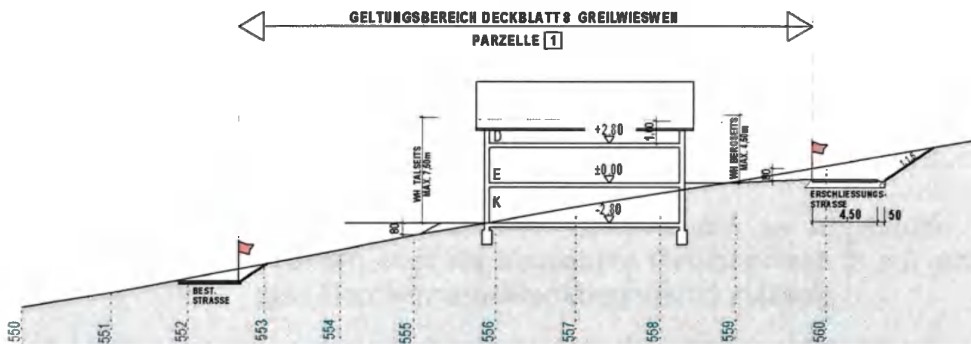
5.4.1 Hauptgebäude - Wohnhäuser: Wohngebäude:

Dachformen:	Satteldächer 20° bis 25° Dachneigung Pulldächer 15° bis 25° Dachneigung Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
Dachdeckung:	naturrote oder dunkle Ziegel- / Dachplatten - Deckungen
Dachgauben:	unzulässig
Gegengiebel :	untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
Kniestock:	zulässig bis: max. 1,60 m jeweils gemessen ab FFOK im DG bis OK Fusspfette an der DG-Innenwandseite
Wand- / Firsthöhen:	bergseitig: max. 4,50 m talseitig: max. 7,50 m jeweils gemessen ab Urgelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut
	Firsthöhe bei Pulldächern: talseits max. 8,50 m

→ siehe folgende Schnittzeichnungen

GEMEINDE : DRACHSELSRIED
LANDKREIS : REGEN

Geländeschnitte M 1:500 zu max. Wandhöhen:



5.4.2 Nebengebäude: Nebengebäude wie Garagen, Carport, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen, Die im BBPL-Deckblatt dargestellte Lage der Garagen ist verbindlich.

Dachform: geneigte Dächer
Wandhöhe: max. 3,00 m Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut

Aufstellplätze: vor Garagen mind. 5,50 m tief, ohne Einzäunung

Einfriedungen: Holzstaketen- oder Hanichelzaun ohne Sockel

GEMEINDE : DRACHSELSRIED
LANDKREIS : REGEN

5.4.3 Höhenlage/Gelände:

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max. senkrechten Höhe von 80 cm zulässig.

Geländeböschungen bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) können in der gleichen Neigung ergänzend hergestellt werden.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind Stützmauern als abgestufte Trockenmauern oder als abgestufte Gabionenwände mit einer flächigen Bepflanzung-/Rankbegrünung zulässig.

5.4.4 Oberflächenbefestigungen:

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

Vorschlag Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.
Schwarzdecken: nicht zulässig
Hochborde: nicht zulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrassen herzustellen.

Pro Parzelle sind maximal zwei Stellflächen auszubilden.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

GEMEINDE : DRACHSELSRIED
LANDKREIS : REGEN

5.4.5 Bodendenkmäler:

Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Regen zu melden (Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG).

5.6 Duldungspflichten:

5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Entlang den Erschliessungsstrassenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Nur absolut notwendige Zäune sind zur Erschliessungsstrasse und im Bereich der Fahrbahnaufweitungen mit einem Mindestabstand von 2,50 m zulässig.

5.6.2 Duldungspflicht privater Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschliesslich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke, zu dulden.

5.6.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen