

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

##### 1.2.1. Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl: 0,3

Geschoßflächenzahl: 0,6

Zahl der Vollgeschosse: E+D zulässig sind Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß  
U+E zulässig sind Erdgeschoß und Untergeschoß ohne ausgebautes Dachgeschoß

### 2. Bauweise

offene Bauweise

zulässig sind Einzelhäuser.

### 3. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend einzuhalten.

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 4.1. Hauptgebäude

Dachform:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30°

Quergiebel: nicht zulässig

#### 4.1.2. Dachdeckung:

Ziegeldachdeckung : rot bzw. rotbraune Farbtöne

#### 4.1.3. Baukörper / Fassaden

Ab einem Höhenunterschied des natürlichen Geländes von 1,50 m auf die Haustiefe ist das Untergeschoß als ebenerdig zugängliches Hanggeschoß auszubilden.

traufseitige Wandhöhe : bei U+E max. 7,00m ab gewachsenem Gelände talseitig  
bei E+D max. 4,50m ab gewachsenem Gelände talseitig  
Verhältnis Hauslänge zu Hausbreite: mind. 1,3/1,0

Gebäudesockel sind bis max. 0,25 m zulässig.  
Sodasichtbar abgesetzt ist nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten können bis zu 1/3 der Wandlänge und bis zu 1,50 m Tiefe die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Farbgebung: Putzflächen in gebrochenen Erdtönen.  
Holzverkleidungen sind zulässig

#### 5. Garagen

Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung und Dachdeckung anzupassen.

#### 5.1. Zufahrten und Wege

Die Zufahrten müssen mind. 3,00m auf privatem Grund vor der Garage betragen.  
Zufahrten und Wege sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht zu befestigen.  
Asphaltdeckschichten sind unzulässig.

#### 5.2. Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum sind Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung mit einer Höhe von 1,10m zulässig.  
Zwischen den einzelnen Grundstücken ist ein Maschenzaun von max. 0,80 m ab OK +0,10 m Gelände zulässig



## 7. Gestaltung des Geländes

Private Aufschüttungen und Abgrabungen (z.B. bei Terrassen) sind nur bis zu einer Abweichung von 0,80m vom natürlichen Gelände zulässig.  
Böschungen sind mit einer Neigung von 20° auszuführen.

## 8. Grünordnung

### Pflanzfestsetzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die im Plan festgesetzten Pflanzungen bindend. Standortabweichungen bis 2,00m sind zulässig.

### Öffentliche Grünflächen und Pflanzfestsetzungen

Die Grünflächen entlang der Erschließungsstraße und an der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze werden mit den zu pflanzenden Großbäumen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. An der westlichen und südlichen Baugebietsgrenze ist eine 3,00 m breite, 1-reihige Gehölzpflanzung gemäß Liste auf ca. 80% der Baugebietsgrenze vorzunehmen.

Zulässig sind folgende Baumarten (auch für priv. Grünflächen).

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| a) Acer campestre      | Feldahorn  |
| b) Acer pseudoplatanus | Bergahorn  |
| c) Betula pendula      | Sandbirke  |
| d) Carpinus betulus    | Hainbuche  |
| e) Fagus sylvatica     | Rotbuche   |
| f) Fraxinus excelsior  | Esche      |
| g) Quercus robor       | Stieleiche |
| h) Sorbus aucuparia    | Eberesche  |

Folgende Sträucher sind für öffentliche und private Grünflächen zulässig:

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| i) Cornus sanguinea   | Hartriegel    |
| k) Viburnum opulus    | Schneeball    |
| l) Corylus avellana   | Haselnuß      |
| m) Crataegus monogyna | Weißdorn      |
| n) Ligustrum vulgare  | Liguster      |
| o) Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| p) Fagus sylvatica    | Rotbuche      |
| q) Sorbus aucuparia   | Eberesche     |
| r) Obstgehölze        |               |

### Abstände zu Versorgungsanlagen

Der Mindestabstand zu den unterirdisch liegenden Versorgungsleitungen von 2,50 m (beidseitig) ist einzuhalten.



### Private Freiflächen / Vorgärten

Die innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche gelegenen nicht überbauten Bereiche, soweit sie nicht von Nebenanlagen eingenommen werden, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

### Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und an geeigneter Stelle wieder einzubauen.

### Straßenbegleitendes Grün

Das straßenbegleitende Grün im Bereich der Anliegerstraße ist als Schotterrasen auszubilden.

## 9. Oberflächenwasser

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. für hygienisch unbedenkliche Zwecke (WC Spülung, Gartenbewässerung etc.) zu nutzen. (§9 Abs.1 Nr.14 BauGB). Das übrige Oberflächenwasser ist über ein getrenntes Leitungssystem in den geplanten Landschaftsweiher (Regenrückhalteteich) im südlichen Bereich (Flurstück 1284) einzuleiten.

## 10. Immissionsschutz

Zum Schutz vor den Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs im südlichen Bereich sind die Schlafräume der Parzellen 4, 8, 9 und 10 an der der Straße abgewandten Seite einzuplanen. Bei der Parzelle 10 ist zum Schutz vor Lärmimmission ein Wintergarten im südlichen Bereich des Gebäudes anzuordnen.

## 11. Duldungspflicht

### Leistungsrechte für die Gemeinde

Das Leistungsrecht für die Führung der Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen ist zugunsten der Gemeinde Kirchdorf abzusichern.

### Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen sind zu dulden. Die Pflege hat der Grundstückseigentümer zu übernehmen.

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

## 12. Allgemeine Festlegungen

Für die Beheizung der Gebäude sind emissionsarme Energieträger zu verwenden.

## 13. Empfehlungen

Für weitere passive Schallschutzmaßnahmen können Fenster mit einer Schalldämmlüftung eingebaut werden und an der Südseite des Gebäudes Wintergärten angeordnet.

## 14. Unfallverhütung

Es wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und den darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

Auskünfte erteilt das OBAG-Regionalzentrum Regen, Pointenstraße 12, 94209 Regen.