

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:



= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
und (3), Nr. 1 bis 3
BauNVO ¹

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

II = max. 2 Vollgeschosse

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

GFZ 0,8 = max. Geschossflächenzahl
Je Parzelle: 0,80

5.3 Bauweise:

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

5.4 Abstandsflächen: Für die Grundstücksbebauungen sind grundsätzlich die Vorgaben des Art. 6, Abs. 5, Satz 1 BayBO _Abstandsflächen- verbindlich anzuwenden.

5.5 Grundstücksgrößen:

Mindest-
grundstückgröße = 600 m²

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

5.6 Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.6.1 Bauliche Anlagen:

Wohngebäude:

Firstrichtung	Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich mit Pfeilenden
Dachformen:	Satteldächer 20° bis 25° Dachneigung Pulldächer 12° bis 18° Dachneigung
Dachdeckung:	naturrote oder dunkle Ziegel- / Dachplatten - Deckungen
Dachgauben:	unzulässig
Kniestock:	unzulässig – konstruktive Kniestockhöhen bis 50 cm zulässig
Gegengiebel:	untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
Wandhöhen:	max. traufseitige Wandhöhe talseits: 6,50 m bei Pulldächern max. Firsthöhe: 10,50 m jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut
Traufüberstand:	mind. 0,80 m
Ortgangüberstand:	mind. 0,70 m
Schallschutz:	Schallschutz: → siehe Ziff. 4.1 Parzellen Nr. 4 + 5: Die Schalldämmung aller Aussenbauteile (Wände, Fenster, Dächer) ist gemäss den Anforderungen der DIN 4109, Ziff. 7 „Schallschutz im Hochbau“ zu dimensionieren und auszuführen.

noch Schallschutz: Parzelle Nr. 3:
Die schallgedämmte Ausführung des Wohngebäudes wie bei Parz. 4 und 5 wird empfohlen.
Als zusätzliche Massnahmen werden für die Parz. 4 und 5 festgesetzt:

- Einbau einer ausreichend wirksamen kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung,
- Einbau nicht öffentlicher Fenster in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf besonders lärmbelasteten Fassadenseiten; alle Fenster- und Fenstertüren müssen Schallschutzklasse 2 aufweisen.
- Aufenthaltsbereiche im Freien (Balkone, Terrassen, o.ä.) sind an lärmabgeschirmten Stellen zu errichten oder sind lärmgeschützt auszuführen.

Hinweise zum Schallschutz:

Der Geltungsbereich des Deckblattes liegt im Einwirkungsbereich der Staatstrasse ST 2132. Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18 005 - Schallschutz im Städtebau - von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden, insbesondere in der Nachtzeit, deutlich überschritten. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf mehr möglich. Bei der Planung der Wohngebäude wird deshalb empfohlen, Möglichkeiten des aktiven und passiven Schallschutzes in Erwägung zu ziehen und auszuerschöpfen.

Emissionsträchtige Einrichtungen:

Für Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheiz-Kraftwerke, u.ä. gilt es einen Mindestabstand zu schutzbedürftigen Räumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

noch Schallschutz:

Schalleistung incl. Tonalitätswert (3 dB) und Reflexionswert (6 dB):

45 dB(A) → Mindestabstand: 1,40 m

51 dB(A) → Mindestabstand: 3,40 m

57 dB(A) → Mindestabstand: 7,60 m

63 dB(A) → Mindestabstand: 15,60 m

69 dB(A) → Mindestabstand: 27,30 m

75 dB(A) → Mindestabstand: 44,60 m

81 dB(A) → Mindestabstand: 79,20 m

Stationäre Geräte dürfen keine tieffrequenten Geräusche (< 100 Hz) erzeugen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften, insbesondere die DIN-Vorschriften können beim Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz - Poschetsrieder Str. 16, 94 209 Regen zu den regulären Öffnungszeiten eingesehen werden. Eine telefonische Voranmeldung wird empfohlen.

Anhang:

siehe Schalltechnischer Bericht des
IB GEOPLAN Nr. S1908063 vom 26.08.2019

**Garagen- und
Nebengebäude:**

Nebengebäude wie Garagen, Carport, Schuppen, etc. sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,

Dachform: geneigte Dächer

Wandhöhe Einfahrtsseite: max. 3,20 m bei I
max. 6,30 m bei II

jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut

oder

Dachform Flachdach, eben

max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,20 m

ab geplantem Gelände bis Oberkante Attika

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

5.6.2 Strassenraum / Einfriedungen:

Zum Erreichen von ausreichend breiten, dörflich angemessenen Strassenräumen sind Zäune, Bepflanzungen und sonstige Einbauten mind. 2,00 m vom Fahrbahnrand abgerückt zulässig.

Einfriedungen: Holzstaketen- oder Hanichelzaun⁴
ohne Sockel an den Strassenseiten
max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm

5.6.3 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) sind zulässig.
Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.

5.6.4 Oberflächenbefestigungen:

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

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

Einfassungen: Granit-Einzeiler, Granitleistensteine

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

5.6.5 Bodendenkmäler:

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