

4. Textliche Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Zahl der Vollgeschoße

Max. zulässige Zahl der Vollgeschoße: II

4.2.2 Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ, § 19 Abs. 1-4 BauNVO

max. zulässige GRZ 0,3

4.2.3 Geschoßflächenzahl

Geschoßflächenzahl GFZ, § 20 BauNVO

max. zulässige GFZ 0,7

4.3 Bauweise

- o offene Bauweise gem. § 9 BauGB

4.4 Gebäudegestaltung

4.4.1 Gebäudehöhe

max. zulässige falseitige Wandhöhe an der Traufe 5,90 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.4.2 Dachform, Dachdeckung

Dachform: Satteldach

Firstrichtung in Längsrichtung des Gebäudes

Dachneigung: DN 23 – 28 °

Dachdeckung: Pfanneneindeckung Rot- bzw. Grautöne
Blecheindeckung mit nicht glänzender Oberfläche und ohne chemische Belastung für das Oberflächenwasser

Kniestöcke: zulässig

Dachgauben: Es sind nur giebelständige Dachgauben ab einer Gebäudedachneigung von 25° zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 1 Gaube je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das

	Format eines stehenden Rechtecks haben, mit einer max. Ansichtsfläche von 3 m ² .
Quergiebel:	Ein Quergiebel pro Dachfläche mit einer max. Breite von 40% der Gebäudelänge ist zulässig. Der First des Quergiebels ist mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen. Die Firstrichtung des Quergiebels muss 90 ° zum Hauptgiebel sein.
Ortgangüberstand:	höchstens 120 cm
Traufüberstand:	höchstens 120 cm
Sockelhöhe:	max. 0,50 m ab OK gewachsenem Gelände

4.5 Einfriedung

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 – 1,20 m.

Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Lebende Zäune

Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a.

4.6 Garagen- und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.

Wandhöhe an der Traufe max. 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanter Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

4.7 Private Verkehrsflächen

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20 – 30 %igem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o. ä.).

4.8 Grünordnerische Festsetzungen

4.8.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den öffentlichen und privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 4.8.4 zu verwendende Gehölze ausgewiesenen Bäume festgesetzt.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung:

Straßenbäume bzw. Bäume in öffentlichen Grünflächen:

Hochstamm, 3xv., STU 16-18 cm

Bäume in privaten Grünflächen: Hochstamm, 3xv., STU 14-16 cm

oder v. Heister 200-250 cm

Bäume II. Ordnung:

Hochstamm, 3xv., STU 12-14 cm

oder v. Heister, 150-200 cm

Obstbäume: Hochstamm, mind. 2xv.

Bei Hecken: Bäume v. Heister, 100 - 150 cm

Sträucher v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

4.8.2 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3); Zwischenbegrünung mit Leguminosen.

4.8.3 Grünflächen

Private Grünflächen

Pro 200 m² nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum oder 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!). Durch Planzeichen festgesetzte Bäume dürfen angerechnet werden.

4.8.4 Zu verwendende Gehölze

a) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse I:

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle

b) Auswahlliste Bäume der Wuchsklasse II:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Salix alba	- Silber-Weide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.9 alle Obst- und Nussbäume

(Qualität: Hoch- bzw. Halbstamm)u. a. aus folgender Liste:

- | | |
|------------------|---|
| 4.9.1 Äpfel: | Neukirchener Renette, Schöner von Schöstein,
Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Jakob
Fischer, Weinterrambour; |
| 4.9.2 Birnen: | Gute Graue, Österreichische Weinbirne,
Stuttgarter Geishirtle; |
| 4.9.3 Zwetschge: | Hauszwetschge |
| 4.9.4 Kirschen: | Große Schwarze Knorpelkirsche; Hedelfinger,
Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche; |
| 4.9.5 Walnuss: | als Sämling |

4.8.5 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

4.8.6 Wiesenflächen

Die Neuansaaten sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen.

4.9.4 Deutsche Telekom AG

Für die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen in oben- bzw. unterirdischer Bauweise vorgesehen.

Zur Abstimmung und für die rechtzeitige Bereitstellung sowie zur Koordination mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorgungs- ist es dringend erforderlich, dass sie sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort/Produktion technische Infrastruktur in Verbindung zu setzen.

4.9.5 Abfallwirtschaft

Abfall- und Wertstoffanlagen müssen an den öffentlichen Beschäftungswegen „Hochreitweg“ bzw. „Waldau“ bereitgestellt werden.

4.9.6 Erschließungskosten

Zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Regen wird ein Beschäftungsvertrag geschlossen.

4.9 Ver- und Entsorgung

4.9.1 Elektroversorgung

Für die Stromversorgung gibt es eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Versorgungsleitung.

4.9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Regen liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Regen. Es besteht eine Anschlussmöglichkeit an das Wasserleitungsnetz von den Erschließungsstraßen „Hochreitweg“ bzw. „Weizau“. Für die Parzelle Nr. 7b und 18 muss das Netz erweitert werden. Dies kann in dem im Osten verlaufenden öffentlichen Grünstreifen erfolgen.

4.9.3 Entwässerung

Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Zufahrten und Stellflächen innerhalb der Parzellen kann eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers erreicht werden.

Dennoch anfallendes Niederschlagswasser, z. B. von Dachflächen, sollte soweit möglich über Rigolen oder sonstige Versickerungsanlagen in den versickerungsfähigen Untergrund abgeleitet werden. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser muss über eine zur Brauchwassernutzung ausreichend dimensionierte Zisterne gesammelt werden. Der Überlauf dieser Zisterne darf in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Weizau eingeleitet werden.

4.9.4 Deutsche Telekom AG

Für die Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen in ober- bzw. unterirdischer Bauweise vorgesehen.

Zur Abstimmung und für die rechtzeitige Bereitstellung sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sie sich rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur in Verbindung zu setzen.

4.9.5 Abfallwirtschaft

Abfall- und Wertstofftonnen müssen an den öffentlichen Erschließungsstraßen „Hochreitweg“ bzw. „Weizau“ bereitgestellt werden.

4.9.6 Erschließungskosten

Zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Regen wird ein Erschließungsvertrag geschlossen.