

BEBAUUNGSPLAN "OBERNEUMAIS"

3. Textliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) nach § 5, BauNVO

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl

GRZ 0,2

Geschoßflächenzahl

GFZ 0,4

Höhe der Gebäude: die Traufhöhe der Gebäude wird mit
max. 6,00 m talseits festgelegt.
Sie wird gemessen ab natürlichem
oder festgesetztem Gelände.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

3.1.3 Bauweise (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 Bau GB und § 22 BauNVO)

o offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Hausgruppen sind nicht zulässig.

3.1.4 Grundstücksgröße

mindestens 700 qm

BEBAUUNGSPLAN "OBERNEUMAIS"

Äußere Gestaltung

3.2 Hauptgebäude

3.2.1 Dach

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 25° und nicht steiler als 30° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

Traufe: mind. 0,80 - max. 1,50 m

Ortsgang: mind. 0,80 - max. 1,50 m

bei Balkonen max. 1,50 m

Dachgauben sind ab 28° als Spitzgauben zulässig. Sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Maximale Ansichtsfläche: 1,50 m²

Die Gauben sind mit Ziegeln oder mit Kupfer zu decken.

Dachflächenfenster zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m² Glasfläche, Verhältnis h/b 1,3 : 1,0. Es werden maximal 2 Fenster / Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

3.2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite mindestens 1,3 : 1,0.

3.2.3 Außenwände

Putz, fein oder mittelgrob

Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden, andere Materialien wie z. B. Waschbeton, Asbestzement oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassade ist unzulässig.

Der Anstrich des Sockels ist im gleichen Farbton wie die Fassaden auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt sind dunklen vorzuziehen.

Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Zink- oder Kupferdeckung sind zulässig.

Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch zu teilen. Anstriche wie oben.

Hausanbauten, Erker und Vorbauten sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Mehr als drei Außenecken bei Erkern und runde Erker sind nicht zulässig.

Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig; aufgeschüttete Terrassen sind unzulässig.

BEBAUUNGSPLAN "OBERNEUMAIS"

3.2.4 Außenanlage

Zur Sicherstellung der Bepflanzungsregelungen (Ziffer 4.3) ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit dem Bauantrag grundsätzlich ein Bepflanzungsplan nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.

3.3 Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

Garagen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich auf den Baugrundstücken zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen und Geräteräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

Errichtung dieser Nebengebäude in Holzkonstruktion wäre empfehlenswert (dörflicher Charakter).

3.4 Zufahrten

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; wassergebundene Decken sind zulässig. Asphaltdecken sind unzulässig.

Rasenfugenpflaster und Rasengittersteine für zusätzliche Stellplätze.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen.

3.5 Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune, naturbelassen, zulässig.

Bei den seitlichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (Höhe der Zäune: ca. 100 cm).

3.6 Gelände

Das Gelände darf in seinem natürlichem Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.7 Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für Versorgungsleitungen zugunsten der Stadt Regen zu belasten.

Die Stadt kann zusätzlich die dingliche Sicherung der Leitungen durch Dienstbarkeiten auch zugunsten Dritter verlangen.

Die Sicherung hat zu den bei den Grunddienstbarkeiten üblichen Bedingungen zu erfolgen.

3.8 Duldungspflicht

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die einzelnen Grundstücke sind zu dulden.

3.9 Schallschutz

Bei den Bauparzellen 3 und 4 sind die Aufenthaltsräume immissionsabgewandt zu orientieren.