

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

§5 BauNVO

MD                      Dorfgebiete

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

§5 Abs. 2 Nr. 1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl                      Geschößflächenzahl  
GRZ 0,2                                      GFZ 0,4

Wandhöhe an der Traufe:  
talseitige max. 6,30 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum  
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

#### 3.1.3 Bauweise

Es wird gemäß Planzeichen eine offene Bauweise festgesetzt.

#### 3.1.4 Grundstücksgröße

entfällt

### Äußere Gestaltung

#### 3.2 Hauptgebäude

##### 3.2.1 Dach

##### Dachform und Dachneigung

Sattel-, Walmdach:                      Dachneigung: 20° - 30°

Allgemein:

Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen.

##### Dachgaube, Quergiebel

Zulässig sind nur giebelbeständige Dachgauben bei Sattel- und Walmdächern mit mind. 27° Dachneigung.  
Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude.

Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks oder gleichschenkligen Dreiecks haben,  
wobei die Ansichtsfläche 4,00 m<sup>2</sup> je Gaube nicht überschritten werden darf. Der Abstand benachbarter  
Gauben zueinander muss mind. 1,50 m betragen.

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer max. Breite  
von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebels ist mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches  
anzuordnen. Bei Doppelhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.

##### Untergeordnete Hausanbauten

wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m  
und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten  
und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

### 3.2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge : entfällt

### 3.2.3 Außenwände

entfällt

### 3.2.4 Außenanlage

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

## 3.3 / 3.4 Garagen und Nebenanlagen/ Zufahrten

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m<sup>3</sup> umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster) Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

max. zulässige Wandhöhe: 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Zufahrtshöhe an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

## 3.5. Einfriedungen

Zulässig sind Holz-, Stahlgitter- und Industriezäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe max. 1,50 m. Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m. Um die Kleintierwanderung 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.

### 3.6 Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.  
Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.  
Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Stützwände sind zulässig.

### 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

Die Wohngebäude auf den Parzellen 3a und 3b müssen schallabgewandt zur Fl. Nr. 17 orientiert werden.  
Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Süden bzw. Südosten auszurichten.