

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Deckblattes gelten die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Wieshof" und die nachstehenden Änderungen und Ergänzungen:

0.1 Mindestgrößen der Baugrundstücke:

entfällt

0.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung wird in Längsrichtung zum Gebäude festgesetzt.

0.3 Einfriedungen

Höhe: max. 1,50 m ab OK fertiges Gelände

Abstände: Die Zaunanlage ist von öffentlichen Erschließungsflächen (Gehwege, Fahrbahnen, etc.) mind. 75 cm und von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mind. 50 cm von den Grundstücksgrenzen abzurücken (Zaunlinie), der verbleibende Bankettstreifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.
Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5 m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße entfernt zu errichten.
Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.

Zaunsockel: unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

0.4 Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzugleichen.

Dachform: Satteldach 20 bis 30 Grad
Pultdach 7° bis 20 Grad, auch Flachdächer sind zulässig

Traufhöhe: entlang der Grenzen falseitig nicht über 3,50 m ab OK geplanten Gelände.
Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen.

Garagengebäude und gedeckte Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.
Sonstige Nebengebäude sind bis zu 50 m³ umbauter Raum auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straßenbegleitgrünfläche erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.
Bei Errichtung eines Doppelhauses sind 2 Zufahrten mit je 6,00 m Breite zulässig.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. (Schotterterrassen, 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 mit einem von der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße abgewendeten Längsgefälle von 2 % anzulegen oder es muss eine geeignete Entwässerungsrinne zur Ableitung des Oberflächenwassers hergestellt werden.

0.5 Gebäude:

Im gesamten Geltungsbereich ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Bei Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

0.5.1 zur geplanten Festsetzungen Ziffer 2.1.3

Sockelhöhe: entfällt

Dachform: Satteldach 20° bis 30°
Pulldach 7° bis 20°
Bei erdgeschossigen Anbauten sind auch Flachdächer zulässig.

Dachdeckung: entfällt

Dachgauben: zulässig bei Satteldächer mit mindestens 25° Neigung,
Ansichtsfläche maximal 3,00 m²,
Mindestabstand zur Außenkante der Giebelwand 2,0 m,
Abstand der Gauben zueinander mindestens 1,5 m.
Art. 8 BayBo ist einzuhalten.

Kniestock: fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Ortgang: entfällt

Traufe: entfällt

Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab OK geplanten Gelände.
Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen.

0.6 Grünordnung:

0.6.6 Grenzabstände

Die Grenzabstände zu Grundstücken gem. Art. 47 ABGB von 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern und 0,5 m bei Sträuchern sind einzuhalten. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,80 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

Folgende Grenzabstände zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind ebenfalls einzuhalten:

- Bei Eingrünungen mit Gewächsen bis 2 m Wuchshöhe mind. 0,5 m und über 2 m Wuchshöhe mind. 2,0 m
- Bei Baumpflanzungen mind. 4,0 m

0.6.7 Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von Oberboden über eine Vegetationsperiode hinaus ist eine Zwischenbegrünung mit Leguminosen vorzunehmen.

0.6.8 Festsetzungen innerhalb der Baugrundstücke

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

0.7 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind, soweit nicht anders geregelt, nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO anzuwenden.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße folgender Abstand einzuhalten:

bis zu den Gebäuden	mindestens	3 m
bis zu den Stellplätzen	mindestens	0,75 m
bis zur Einfriedigung	mindestens	0,75 m

0.8 Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

0.8.1 Oberflächenwasser aus Bauparzellen

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen. Es muss auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert oder in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern.

Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV- und den hierzu bekannten gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser -TRNGW- wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.

0.8.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist über den bestehenden Kanal zur Kläranlage der Stadt Regen abzuleiten.