

### **III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - BEBAUUNGSPLAN**

#### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs 2 Nr. 2 und 3 BauNVO, §§ 3 und 4 BauNVO)

##### 1.1 Reines Wohngebiet

Das reine Wohngebiet dient dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

##### 1.2 Allgemeines Wohngebiet

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO aufgelisteten Gebäude und Anlagen. Ausnahmsweise sind Anlagen für die Verwaltung und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Dagegen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

##### 2.1 Wohneinheiten

Bei Einzelhäuser sind max. 3 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten pro Doppelhaushalte zulässig.

##### 2.2 Wandhöhe

Die Wandhöhe richtet sich nach den unter II., 2.3 festgesetzte Wandhöhe. Die maximale Wandhöhe ist das Maß von der künftigen Oberkante der Geländeoberfläche, OK der GOF bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Oberkante der Flachdach-Attika bei Garagen und Nebengebäuden).

### 2.3 Grundflächen

Die maximal zulässige GRZ darf bis 50 von Hundert für die Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO überschritten werden.

### 3.0 BAUWEISE, GEBÄUDEGESTALTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 2 BauGB, §§12, 14, 22 und 23 BauNVO, Art. 6, 57 und 81 BayBO)

#### 3.1 DACHFORM, FIRSTRICHTUNG, DACHNEIGUNG UND QUERGIEBEL

Zulässig bei Hauptgebäuden sind Satteldach (SD), Pultdach (PD) und Walmdach (WD). Bei dem Baukörper ist auf eine gerichtet Form hinzuwirken, deren Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite verläuft. Bei Pultdächer ist die Richtung der Dachneigung dem Hangverlauf des Geländes anzupassen (Traufe ist talseitig).

Dachneigungen für Hauptgebäude

Satteldach: 20° - 33°

Pultdach: 7° - 12°

Walmdach: 25° - 35°

Je Gebäudelängsseite ist bei Sattel- und Pultdächer max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Die maximale Breite beträgt ein Drittel der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf maximal 1,0m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Die Firsthöhe des Quergiebels muss mind. 0,5m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.

#### 3.2 DACHDECKUNG und - AUFBAUTEN

Es sind rote, braune, graue und anthrazitfarbene Dachdeckungen zulässig. Technische Dachaufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind möglichst eng an das Dach anliegend herzustellen, d.h. solche Anlagen dürfen auf geneigten Dächern max. 30cm über der Dachdeckung liegen.

#### 3.3 DACHGAUBEN

Dachgauben sind nur bei Satteldächer mit einer Dachneigung ab 30° zulässig. Je Dachfläche sind maximal zwei Gauben zulässig. Diese sind voneinander mindestens 1,5m (Abstand zwischen den Gauben) und vom Ortgang mind. 3,5m entfernt. Die Größe der Dachgauben beträgt max. 2,5m<sup>2</sup> Ansichtsfläche.

#### 3.4 SOCKELHÖHE

Die Sockelhöhe des Gebäudes ist bis zu 0,5m ab geplanter Geländeoberfläche zulässig.

#### 3.5 KNIESTOCK

Fensterlose Kniestöcke sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig, gemessen an der Außenwand von der OK Rohfußboden im Dachgeschoss bis UK Sparren.

#### 3.6 FASSADENGESTALTUNG

Zur Gestaltung der Wand- und Fassadenflächen sind sämtliche Baustoffe zulässig. Grelle, glänzende und reflektierende Oberflächen sind unzulässig. Es sind weiße, holz- oder erdfarbene Farbtöne zu verwenden.

### 3.7 ABSTANDSFLÄCHEN

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO (Tiefe der Abstandsflächen =  $0,4 \times WH$ , mindestens jedoch 3,0m zur Grundstücksgrenze). Für die Bemessung der Abstandsflächen ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß von der GOF bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 4.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 57 BayBO)

4.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Stellplätze und überdachte Stellplätze ("Carports") sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn diese entlang der festgesetzten Einfahrtseite des Baugrundstück straßenseitig errichtet werden (siehe auch III. 5.1). Außerhalb der Baugrenzen sind folgende verfahrensfreie Bauvorhaben gemäß Art. 57 BayBO zulässig:

- Gartenhäuschen, Gewächshäuser, Bienenhaus, Holzlege u.ä. mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt von jeweils bis zu  $100\text{m}^3$
- Terrassenüberdachungen mit der Fläche von  $30\text{m}^2$  mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0m

4.2 Garagen und Nebenanlagen sind nur mit Sattel- oder Flachdach sowie mit einer zulässigen Wandhöhe von maximal 3,5m zulässig. Bei Flachdächern von Nebenanlagen/Garagen ist eine Dachneigung von bis zu  $7^\circ$  erlaubt. Wenn Garagen beidseits auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden, so sind diese zusammenzubauen, d.h. die Garage ist auf beiden Baugrundstücken als zusammenhängendes Gebäude zu errichten. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Abstand von mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Dachflächen von an der Grenze zusammengebaute Garagen sind profil- und höhengleich auszuführen, d.h. First und Traufen sind durchlaufend zu gestalten.

## 5.0 GARAGENZUFAHREN UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden und sind mit wasser-durchlässigen Belägen herzustellen. Bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig. Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein freier Mindestabstand von 5,0m und ein maximal straßenseitiger Abstand von 8,0m einzuhalten.

5.2 Pro Wohneinheit bei Einfamilien- und Doppelhäuser sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

## 6.0 DURCHLÄSSIGE BELÄGE

Notwendige Verkehrsflächen, wie Gehwege und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Deckschichten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundene Decke u.ä.) zu befestigen.

## 7.0 EINFRIEDUNG

Zulässig sind Zäune (Maschendraht-, Holz- und Metallzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,5m ab Oberkante des fertigen Geländes und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ab Gehsteigoberkante. Es ist ein Abstand zwischen Geländeoberfläche und Zaununterkante von mindestens 15cm freizuhalten, um Kleintieren das Wandern zu ermöglichen. Von öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein 0,5m-breiter Mindestabstand von der Grundstücksgrenze einzuhalten soweit dies hinsichtlich der Geländeneigung möglich ist. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Sockel und Mauern sind unzulässig; ausnahmsweise sind Sockel oder Mauern direkt an der Flurstücksgrenze des Baugrundstück zur öffentlichen Verkehrsfläche hin in Hanglage bei Hanghäusern bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

## 8.0 GELÄNDEMDELLIERUNG

Eine Modellierung der Geländeoberfläche ist auf das Mindestmaß zu beschränken. Aufschüttungen und Abgrabungen ausgehend von der vorhandenen Geländeoberfläche sind bis zu 1,5m und nur bis zu einem Abstand von 0,5m zur Grundstücksgrenze zulässig. Davon ausgenommen ist die bergseitige Geländemodellierung bei Hanghäuser (Anpassung des Geländes). Bei Geländemodellierungen ist ein Steigungsverhältnis von bis zu 1 : 1,5 einzuhalten.

## 9.0 WASSERWIRTSCHAFT

(§ 9 Abs. 2 Nr. 16 BauGB)

### **Schmutzwasser**

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

### **Oberflächenwasser**

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

Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - TReNGW - wird hingewiesen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren.