

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.11 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
Absatz 1, 2 und 3

1.12 GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO
Absatz 1, 2 und 3
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Betriebsansiedlung ist nur im Einvernehmen mit dem Immissionsschutzbeauftragten des Landratsamts Regen möglich.

1.13 Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO

WA	II	GRZ	0,4	GFZ	0,6
GE	II	GRZ	0,8	GFZ	1,6

1.2 Bauweise

1.21 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgelegt.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1.31 Die Mindestgröße beträgt 750 m².

1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.41 zu 2.41 Dachform: Satteldach 20° - 25°
Walmdach unzulässig
Kniestock: unzulässig bei 2 Vollgeschossen, bei erdgeschossiger Bauweise bis 0,80 m zulässig, sofern umlaufend ab Erdgeschoßdecke mit Holz verkleidet wird.
Ortgang: mind. 0,50 m Überstand
max. 1,50 m Überstand
Sockelhöhe: max. 0,50 m
Traufe: mind. 0,50 m Überstand
max. 1,00 m Überstand
Dachgauben: unzulässig
Traufhöhe: max. 6,50 m über Gelände
Material: Pfannen ziegelrot (Naturfarbe).

1.42 zu 2.42 Garagen:
Dachform: Ist dem Hauptgebäude anzupassen
Traufhöhe: einfahrtsseitig max. 2,75 m
Kellergaragen: unzulässig
Material: wie Hauptgebäude

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen dabei einheitlich ausgebildet werden.

1.43 Bei Parzelle 16,23 wird eine Feststofffeuerung untersagt und die Anbringung von Prallblechen an den Kaminen zur Auflage gemacht, da der Abstand zum Wald < 50 m ist.

1.44 Einfriedungen

Straßenseite:

Holzplatten-Hanichelzaun, braunes Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz.

Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante.

Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder mit Natursteinverblendung.

Höhe: max. 1,10 m.

Abtragsböschungen im Anschluß an die Erschließungsstraße können durch Mauern aus Naturstein oder aus Beton mit Naturstein verkleidet bis zu 1,0 m Höhe über StOK ausgeglichen werden.

Gartenseiten:

Maschendrahtzäune, grau, max. 1,30 m Höhe

WEITERE FESTSETZUNGEN

1.45 Gartengestaltung

1.45.1 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

1.45.2 Gärten

Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll zur Durchgrünung des Planungsgebiets führen.

Folgende Pflanzliste entspricht der gewünschten gestalterischen Steigerung:

1.45.2.1 Bäume über 15,00 m Höhe

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer sacharinum laciniata	-	Silberahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche

1.45.2.2 Bäume bis 15,00 m Höhe

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

1.45.2.3 Sträucher über 4,00 m Höhe

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Bluthartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Laburnum vulgare	-	Goldregen
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus	-	Zierkirsche ohne Beschränkung
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

1.45.2.4 Sträucher bis 4,00 m Höhe

Berberis vulgaris	-	Berberitze
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehdorn
Rhamnus	-	Faulbaum
Ribes alpinum	-	Bergjohannisbeere
Sambucus racemosus	-	Traubenholunder

1.45.2.5 Zier- und Blütensträucher ohne Beschränkung.

1.45.2.6 Das Anpflanzen nachstehend aufgeführter Bäume und Sträucher ist nicht zulässig:

- | | |
|--------------------------|--|
| Chamaecyparis | - Scheinzypressen in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe |
| Juniperus com. Hibernica | - Säulenwacholder |
| Taxus | - Eibe in allen Arten und Sorten |
| Thuja | - Lebensbaum in allen Arten und Sorten über 2,50 m Höhe. |

1.46 Stellflächen:

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

1.5 Firstrichtung

1.51 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.4.

1.6 Baugrenzen

Andere Festsetzungen haben den Vorrang vor den festgesetzten Baugrenzen, soweit sich ein Gegensatz ergibt.