


5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:

	=	Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3 BauNVO ¹ mit max. 2 Wohnungen je Parzelle
2 WHG		

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle : 0,30

II = max. 2 Vollgeschosse
Nebengebäude eingeschossig

5.3 Bauweise:

o = offen, nur Einzelhäuser zulässig

5.4 Grundstücksgrößen:

Mindest-
Grundstücksgrösse = für Einzelhaus: 600 m²

¹ BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

5.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.5.1 Hauptgebäude - Wohnhäuser:

Wohngebäude:

- Dachformen:** Satteldächer 21° bis 30° Dachneigung
Pulldächer 15° bis 25° Dachneigung
Walmdächer 15° bis 25° Dachneigung
und Flachdächer
- Dachdeckung:** naturrote oder dunkle Ziegel- / Dachplatten - Deckungen
- Dachgauben:** zulässig ab 28° Dachneigung
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdachseite, Abstand zueinander mind. 1,50 m, Abstand vom seitlichen Dachrand mind. 2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer Ansichtsfläche
- Gegengiebel :** untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit einer max. Ansichtsbreite von $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen:** max. traufseitige Wandhöhe: 6,50 m
bei Pulldächern max. Firsthöhe: 9,50 m
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut

- Nebengebäude:** Nebengebäude wie Garagen, Carport, Schuppen, etc. sind in Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,
- Dachform:** geneigte Dächer
Wandhöhe: max. 3,00 m Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut
oder
Dachform Flachdach, eben
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,00 m ab geplantem Gelände bis Oberkante Attika
- Aufstellplätze:** vor Garagen mind. 5,50 m tief, ohne Einzäunung
- Einfriedungen:** Holzstaketen- oder Hanichelzaun ohne Sockel an den Strassenseiten
max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm

5.5.2 Höhenlage/Gelände:

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max. senkrechten Höhe von 80 cm zulässig.
Geländeböschungen bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) sind teilweise vorhanden und können in der gleichen Neigung ergänzend hergestellt werden.
Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteilm-Füllsteinwände sind unzulässig.
Sind trotzdem Stützmauern notwendig, dann sind abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen senkrechten Höhe von 1,30 m zulässig.

5.5.3 Oberflächenbefestigungen:

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig mit mind. 20% offenem Fugenanteil und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.

noch Oberflächenbefestigungen:

Vorgeschlagene Beläge: Granitpflaster, Betonkleinpflaster,
Drainstone-Pflaster, o.ä.
Schwarzdecken: nicht zulässig
Hochborde: nicht zulässig

Einfassungen: Graniteinzeiler, Granitleistensteine

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund
sind mit Rasenfugenpflaster, Rasen-
gittersteinen oder Schotterrasen her-
zustellen.
Pro Parzelle sind maximal zwei
Stellflächen auszubilden.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwas-
serzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt
dem Regenwasserabfluss aus dem
Grundstück vorzuschalten. Das Re-
genwasser kann zur Gartenbewäs-
serung und WC-Spülung verwendet
werden.

5.5.4 Bodendenkmäler:

Eventuell bei den Erdarbeiten zu den geplanten Bebauungen
zutage tretende Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren
Denkmalschutzbehörden im Landratsamt Regen zu melden (Art.
8 Abs. 1 - 2 DSchG).

5.6 Duldungspflichten:

5.6.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Entlang den Erschliessungsstrassenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Nur absolut notwendige Zäune sind zur Erschliessungsstrasse, zum befahrbarem Gehweg und im Bereich des Wendehammers in einem Mindestabstand von 2,50 m zulässig.

5.6.2 Duldungspflicht privater und öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmassnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind, einschliesslich ihrer Einflüsse auf die Privatgrundstücke, zu dulden.

5.6.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemässe Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von zugelassenen Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen von Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen