

5. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen dieses Deckblattes werden in der Ziffernfolge der Festsetzungen des Deckblattes 3 zum BBPL "GIGGENRIED" abgestimmt dargestellt.

5.1 Art der baulichen Nutzung: Ziff. 1.1.1 im Deckblatt 3



= Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4
abweichend eingeschränkt nach
Abs. (1), (2) Nr. 1 bis 3
und Abs. (3) Nr.2 BauNVO ¹

5.2 Mass der baulichen Nutzung: Ziff. 1.2.1 im Deckblatt 3

abweichend
GRZ 0,3 = max. Grundflächenzahl
0,30

GFZ 0,7 = max. Geschossflächenzahl
0,7

5.3 Geschosse: neu

II = max. 2 Vollgeschosse

5.4 Bauweise: Ziff. 1.3.1 im Deckblatt 3

o = offen

5.5 Mindestgrösse der Baugrundstücke: Ziff. 1.4.1 im Deckblatt 3

abweichend = mind. 600 m² / max. 5.000 m²

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

5.6 Firstrichtung:
Ziff. 1.5.1 im Deckblatt 3

Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen in Ziff. 6.3.2

5.7 Gestaltung der baulichen Anlagen:

Ziff. 1.6.1.1 im Deckblatt 3

- Dachformen : Wohngebäude abweichend
Satteldächer 23° bis 34° Dachneigung
Walmdächer 23° bis 44° Dachneigung
- Kniestock : abweichend
konstruktiver Kniestock bis h= 50 cm
bei I + D: Kniestockhöhe ma. 1,60 m von
ROK im DG bis OK Fusspfette
- Sockelhöhe : nicht über 30 cm
- Dachgauben : abweichend
zulässig ab 30° Dachneigung
max. 2 Gauben pro Gebäudelängsdach-
seite, Abstand zueinander mind. 1,50 m,
Abstand vom seitlichen Dachrand mind.
2,50 m mit je max. 2,5 m² vorderer An-
sichtsfläche
- Gegengiebel : zusätzlich
: untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel
mit einer max. Ansichtsbreite von ¼ der Ge-
bäuelänge im inneren Gebäudedrittel zu-
lässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder
Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter
dem Gebäudehauptfirst liegen.
- Wandhöhen : abweichend zur Festsetzung Traufhöhen
werden festgesetzt:
max. traufseitige Wandhöhe: 6,50 m
Ausnahme bei Parz. 1:
max. talseitige Wandhöhe: 7,50 m (Bestand)
jeweils gemessen ab geplanter Gelände
bis Schnittpunkt senkrechte Außenwand
mit der Oberfläche Dachhaut

Ziff. 1.6.1.2 im Deckblatt 3

Garagen : abweichend
Nebengebäude wie Garagen, Carports, Schuppen, etc. sind in Art, Grösse, Gestaltung und Materialwahl dem Hauptgebäuden so anzupassen, dass sich das Nebengebäude dem Hauptgebäude unterordnen. Flachdächer sind zulässig.

Wandhöhen : abweichend zur Festsetzung Traufhöhen werden festgesetzt:
geneigte Dächer:
Wandhöhe: max. 3,50 m Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut
oder
Dachform Pultdach,
max. Wandhöhe Traufseite 3,50 m, jeweils ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkr. Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut,
oder
Dachform Flachdach, eben
max. traufseitige Wandhöhe: 3,50 m

Ziff. 1.6.1.3 im Deckblatt 3

Dachdeckungen: naturrote oder dunkle Ziegel- / Dachplattendeckungen oder metallfarbene Blech-Stehfalzdeckungen

Ziff. 1.6.1.4 im Deckblatt 3

Aussenwände: abweichend
glatte Putzflächen, Holzbekleidungen natürlich, lasiert oder erdfarben unauffällig deckend gestrichen, oder Faserzementplattenbekleidungen in erdfarbenen Farbtönen

Ziff. 1.6.2 Einfriedungen

Ziff. 1.6.2.1 bis 1.6.2.5 vereinfacht

Einfriedungen: Holzstaketen- oder Hanichelzaun ohne Sockel an den Strassenseiten max. $h=1,10$ m, Bodenabstand mind. 10 cm, Maschendrahtzäune an rückwärtigen Seiten $h_{\max.} = 1,00$ m mit natürlicher Hinterpflanzung

Zusätzliche Festsetzungen:

Aufstellplätze: vor Garagen mind. 5,50 m tief,
ohne Einzäunung

Höhenlage:

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 zulässig.

Zulässig sind abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen senkrechten Höhe von 1,30 m zulässig.

Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteil-Füllsteinwände sind unzulässig.

Oberflächenbefestigungen:

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

Vorgeschlagene

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

Stellplätze: Einfassungen mit Graniteinzeiler oder Granitleistensteinen
Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Stellplatzreihen sind mit Baumpflanzungen zu unterbrechen (1 Baum pro 4 Stellplätze) – Grossbäume nach Liste 1 (Ziff. 7.2.1)

Regenrückhaltung: pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mind. 5 m³ Regenwasser zu speichern, z.B. in Regenwasserzisternen. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

5.7 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).

5.8 Duldungspflichten / Hinweise:

5.8.1 Zaunverbot direkt an Erschliessungsstrassen:

Entlang den Erschliessungsstrassenseiten hin sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig. Nur absolut notwendige Zäune sind zur Erschliessungsstrasse in einem Mindestabstand von 2,50 m zulässig.

5.8.2 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