

**§ 3**  
**Textliche Festsetzungen**

**1. Maß der baulichen Nutzung**

1.1. Grundflächenzahl  
GRZ = 0,6

1.2. Geschossflächenzahl  
GFZ = 1,2

1.3. Maximal zulässige Wandhöhe  
max. 8,50 m gemessen von geplantem Gelände bis Schnittpunkt Dachhaut oder Oberkante Attika

1.4. Maximal zulässige Firsthöhe  
max. 10,50 m gemessen von geplantem Gelände bis oberster Punkt der Dachhaut

## **2. Gestaltung der baulichen Anlagen**

### **2.1. Dachform:**

- zulässig sind:
- Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 – 25 °
  - Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 18°
  - Tonnendächer
  - Flachdächer

### **2.2. Dachdeckung:**

ausschließlich nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Oberflächen sind zulässig

### **2.3. Dachaufbauten:**

- aufgeständerte Photovoltaik Anlagen sind nur auf Flachdächern zulässig bis zu einer Höhe von 1,50m, ansonsten sind die Photovoltaik Anlagen in der Dachfläche zu integrieren
- sonstige Dachaufbauten sind grundsätzlich nicht zulässig
- aus technischen Gründen notwendigen Aufbauten sind ausnahmsweise zulässig

### **2.4. Gebäudegestaltung:**

festgesetzte Firstrichtungen sind einzuhalten

### **2.5. Fassadengestaltung:**

zulässig sind nur nicht glänzende bzw. nicht reflektierende Oberflächen

### **2.6. Werbeanlagen:**

- an jeder Fassade ist jeweils höchstens eine Werbeanlage bis zu einer Größe von je 5m<sup>2</sup> zulässig
- pro Grundstück ist eine freistehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 6 m und einer Ansichtsfläche von max. 1 m Breite zulässig
- nicht zulässig sind Werbeanlagen aller Art auf den Dachflächen
- bei Lichtreklamen ist Wechsellicht unzulässig
- auf die REG 13 ausgerichtete Werbeanlagen mit ablenkender Wirkung sind nicht zulässig

## **3. Zufahrten**

### **3.1. Zufahrten:**

Für die Parzellen müssen die Zufahrten an geeigneten Stellen im Grünstreifen erfolgen.

## **4. Gestaltung des Geländes**

4.1. Die geplanten Höhenlinien sowie beiliegende Schnitte sind Bestandteil der Festsetzung.

4.2. Abweichend dazu sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig. Der Böschungswinkel darf max. das Verhältnis 1:1,5 betragen. Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstück-Nivellements einzureichen, welche den genauen vorherigen und nachherigen Geländeverlauf zeigen.

## **5. Immissionsschutz**

Durch folgende Festsetzungen wird den Anforderungen an den Lärmschutz (schalltechnische Stellungnahme des IB Geoplan mit der Nr. SCH1107-037-BP) ausreichend Rechnung getragen.

5.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten:  
Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) für die Teilflächen Parzelle 1, Parzelle 2, Parzelle 3 und Parzelle 4 von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 50 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen.

- 5.2 Die Prüfung bzw. der Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente muss auf Grundlage der DIN 45691:2006-12, Anhang 5 durch ein Fachbüro erfolgen. Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.
- 5.3 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Zachenberg zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.