

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung:



= Dorfgebiet (MD)
nach § 5, Abs. (1) und (2) Nr. 1 bis 4
BauNVO¹

5.2 Mass der baulichen Nutzung:

II = max. 2 Vollgeschosse

GRZ 0,6 = max. Grundflächenzahl
je Parzelle: 0,60

GFZ 1,2 = max. Geschossflächenzahl
Je Parzelle: 1,20

5.3 Bauweise:

o = offen

5.4 Grundstücksgrossen:

Mindest-
grundstücksgrosse = 750 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 Bauliche Anlagen:

Wohngebäude:

| | |
|-------------------|---|
| Firstrichtung | Hauptfirstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich mit Pfeilenden |
| Dachformen: | Satteldächer 15° bis 28° Dachneigung |
| Dachdeckung: | naturrote oder dunkle Ziegel- / Dachplatten - Deckungen |
| Dachgauben: | unzulässig |
| Kniestock: | unzulässig – konstruktive Kniestockhöhen bis 50 cm zulässig |
| Gegengiebel : | untergeordnete Stand- und Zwerchgiebel mit eine max. Ansichtsbreite von ¼ der Gebäudelänge im inneren Gebäudedrittel zulässig. Die Firsthöhe eines Stand- oder Zwerchgiebels muss mind. 50 cm unter dem Gebäudehauptfirst liegen. |
| Wandhöhen: | max. traufseitige Wandhöhe talseits: 6,50 m jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut |
| Traufüberstand: | mind. 0,80 m |
| Ortgangüberstand: | mind. 0,70 m |

**Garagen- und
Nebengebäude:**

Nebengebäude wie Garagen, Carport, Schuppen, etc. sind in Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen,
Dachform: geneigte Dächer
Wandhöhe Einfahrtsseite: max. 3,00 m jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der Oberfläche Dachhaut
oder
Dachform Flachdach, eben
max. Wandhöhe / Einfahrtsseite 3,00 m ab geplantem Gelände bis Oberkante Attika

Private Abstellplätze: vor Garagen mind. 5,00 m tief, ohne Einzäunung

Einfriedungen: Holzstaketen- oder Hanichelzaun ohne Sockel an den Strassenseiten max. h= 1,10 m, Bodenabstand mind. 10 cm Entlang den Erschliessungsstrassenseiten sind keine Zäune und Einfriedungen zulässig.

5.5.2 Höhenlage/Gelände:

Geländeabgrabungen und -aufschüttungen sind bis zu einer max. senkrechten Höhe von 150 cm zulässig.
Geländeböschungen bis zu einer Neigung von 21° Grad Neigung (= ca. 1: 2,5) sind zulässig.
Senkrechte Stützmauern und geschichtete Betonfertigteilm-Füllsteinwände sind unzulässig.

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, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Pro Parzelle sind maximal zwei Stellflächen auszubilden.

Regenrückhaltung: Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m³ Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.

5.5.4 Bodendenkmäler:

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

5.6 Hinweise zu Duldungspflichten:

5.6.1 Hinweis Duldungspflicht öffentlicher Leitungen:

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde und sonstigen Versorger sind zu dulden. Die Leitungsrechte werden mit Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde Zachenberg gesichert. Die Schutzzonenbereiche der einzelnen Leitungen sind hinsichtlich Bepflanzung und Zugänglichkeit nach den Vorgaben der Versorger auszubilden.

5.6.2 Hinweis 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

5.6.3 Hinweis Duldungspflicht sonstiger Gewerbebetriebe:

Die durch die angrenzenden Gewerbebetriebe auftretenden Immissionen sind zu dulden.

- Lärmimmission beim Einsatz gewerbetechnischer Maschinen auf den Betriebsflächen, einschliesslich dem notwendigen Nutzverkehrsaufkommen