

## 5. Textliche Festsetzungen

Für diese Deckblatt Nr. 6 gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 62 – AUF DER EBEN II .

**Die nachfolgende Nummerierung folgt der Ziffernfolge des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 15.11.2002. Abweichende oder ergänzende Festsetzungen werden kursiv dargestellt und begründet.**

### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung:



= Allgemeines Wohngebiet (WA)  
nach § 4 , BauNVO <sup>1</sup>

### 3.1.2 Mass der baulichen Nutzung:

GRZ 0,35 = max. Grundflächenzahl  
je Parzelle: 0,35

GFZ 0,70 = max. Geschossflächenzahl  
Je Parzelle: 0,70

### 3.1.3 Bauweise:

o

= offen, nur Einzelhäuser zulässig



= nur Einzelhausbebauung  
max. 2 Wohneinheiten zulässig

### 3.1.4 Grundstücksgrößen:

Mindest-  
grundstücksgrösse = 400 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

### 3.1.5 Gebäudehöhen:

II = max. 2 Vollgeschosse

Wandhöhen: max. traufseitige Wandhöhe talseits: 6,75 m  
bei Pultdächern max. Firsthöhe: 10,50 m  
jeweils gemessen ab geplantem Gelände bis  
Schnittpunkt senkrechte Aussenwand mit der  
Oberfläche Dachhaut

### Gestaltung der baulichen Anlagen - Äussere Gestaltung:

### 3.2 Hauptgebäude:

- 3.2.1 Dach / Dachformen: *Satteldächer 23° bis 32° Dachneigung  
Pultdächer 12° bis 18° Dachneigung  
Die Reduzierung der Dachneigungen bei Satteldächern und die zusätzliche Akzeptanz von Pultdächern ist mit dem Ziel verbunden, zeitgerecht gestaltete Wohngebäude verwirklichen zu können.*
- Dachdeckungen: naturrote oder graue (Deckblatt 1) Ziegel- / Dachplatten - Deckungen
- Dachgauben: ab 27° Dachneigung zulässig,  
im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche,  
max. 2 Dachgauben / Dachseite  
max. Ansichtsfläche je Gaube: 1,50 m<sup>2</sup>,  
Abstand vom Dachrand: mind. 2,50 m,  
Abstand Gauben zueinander: mind. 2,00 m  
Die Änderungen zu den Vorgaben zur Ausgestaltung der Dachgauben stellen eine Aktualisierung und Richtigestellung dar.
- Zwerch-/ 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.  
Die Änderung ist eine Klarstellung.*
- Dachflächenfenster: *Festsetzungen entfallen, da nicht mehr zeitgerecht.*

- 3.2.2 Baukörper Verhältnis Hauslänge : Hausbreite  
mind. 1,25 : 1,0
- Kniestock: *unzulässig – konstruktive Kniestockhöhen bis 50 cm zulässig  
Die Vorgabe ist auf die kleinere Bebauung abgestimmt.*
- Sockel: *entfällt, da nicht mehr zeitgerecht.*
- Erker: *entfällt, da nicht mehr zeitgerecht.  
Untergeordnete Anbauten, wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind Zulässig.*
- 3.2.3 Aussenwände: unverändert
- 3.3 Nebengebäude:**
- 3.3.1 + 3.3.2 *Nebengebäude und Nebenanlagen, 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  
Die Vorgaben sind auf die kleinteiligere Bebauung abgestimmt.*
- 3.4 Zufahrten/Stellplätze: unverändert
- 3.5 Einfriedung: unverändert

**3.6 Geländeänderungen  
und Stützmauern:**

unverändert

**3.7 Immissionsschutz:**

Festsetzungen treffen auf den Deckblattbereich nicht zu.

**3.8 Schichtwasser:**

unverändert

**3.9 Freiflächengestaltung:**

unverändert

**3.10 Landschaftspflege / Ausgleich:** Festsetzungen treffen auf den Deckblattbereich nur zum Teil zu. Sie stellen den Zusammenhang der Ausgleichsfläche zu den auszugleichenden Flächen dar.

**3.11 Textlicher Hinweis**

unverändert

*Regenrückhaltung:*

*Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit mind. 5 m<sup>3</sup> Nutzinhalt dem Regenwasserabfluss aus dem Grundstück vorzuschalten. Das Regenwasser kann zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden.*

*Bodendenkmäler:*

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