

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. BAUWEISE

0.1.1. Offen gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

0.2. FIRSTRICHTUNG

0.2.1 Der Dachfirst der Gebäude hat parallel und in Längsrichtung des Gebäudes zu erfolgen.

0.3. NUTZUNG

0.3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. §§ Abs. 1-3 BauNVO

0.3.2 II Vollgeschosse zulässig gem. §20 BauNVO
Max. zulässige bebaubare Grundstücksfläche 35%
= Grundflächenzahl (GRZ) 0,35 gem. §19 BauNVO
= Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8 gem. §20 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

0.3.3 Zahl der Wohneinheiten
Bei Doppelhäusern sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

0.4. GEBÄUDE (Geplante Wohngebäude)

0.4.1. Gestaltung der baulichen Anlagen
Max. zulässige Wandhöhen, Gebäudehöhen
a) bei Geländeneigung von $> 1,50\text{m}$ bezogen auf die Haustiefe ist Hangweise (EG + UG) anzuwenden.
Zulässig sind dann 2 Vollgeschosse - E + U.
b) bei Geländeneigung von $< 1,50\text{m}$ bezogen auf die Haustiefe sind 2 Vollgeschosse zulässig - E + I.

0.4.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Wandhöhe Traufe festgelegt ab OK Gelände
Hanggelände: Talseitig max. 6,25m
Bergseitig max. 4,50m
Ebenes Gelände: max. 6,00m

0.4.3 Das Verhältnis von L : B des Gebäudes muß mind. 1,2 : 1,0 betragen.

0.4.4 Pultdach mit beidseitig gleicher Dachneigung.
Anbauten und Vorbauten nur mit Pultdach.

D1

0.4.5 Dachgauben sind unzulässig

D1

0.4.6 Dachneigung 20° bis 35°

0.4.7 Dachdeckung
Ziegel oder Dachsteine in naturrot

0.4.8 Gestaltung des Geländes:
Das Gelände soll in seiner natürlichen Verlauf möglichst erhalten bleiben.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

0.5.1 Garagen und Nebengebäude sind hinsichtlich ihrer Gestaltung den Wohngebäuden anzugleichen.

Dachform: ~~Flachdach begrünt~~
bzw. ~~Zeltdach max. 15°~~ mit Blechdeckung

D1

Sie sind als Grenzbau profil- und höhengleich auszuführen.
Max. 3,00m Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze, bergseits.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m als nicht eingezäunter Stauraum zur Straße hin freigehalten werden.

0.5.3. ~~Garagen und Stellplätze dürfen nur an den gekennzeichneten Stellen errichtet werden.~~

D1

0.5.4. Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Garage oder Stellplatz zu errichten.

0.5.5. Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

0.6. EINFRIEDUNGEN

0.6.1 Einfriedungen sind zulässig

Art und Ausführung: Senkrechter Holzlattnenzaun oder Maschendrahtzaun aus verzinktem oder kunststoffummanteltem Maschendraht ohne Sockel.

Heckenpflanzung aus heimischen Arten nach Auswahl der Artenwahlliste in freiwachsender oder geschnitten Form. Jägerzaun und Mauern sind unzulässig.

Höhe der Einfriedung: höchstens 1,50 m über OK natürl. Gelände

0.7. BEPFLANZUNG

0.7.1. Die Bepflanzung der Gärten soll landschaftsgerecht mit heimischen Bäumen und Sträuchern erfolgen.

Pro 200 m² Grundstücksfläche soll mindestens ein großkroniger Baum, jedoch sollen pro Grundstück mindestens 2 Bäume gepflanzt werden.

0.7.2. Für die gliedernde Grünfläche, nördlich der Friedhofserweiterung ist im Norden der Grundstücke (Parzelle 11, 12, 13 und 14) zur Ortsrandeingrünung eine entsprechende Ersatzpflanzung zu schaffen.

0.7.3. Artenwahlliste:

Zur Wahrung des heimischen Orts- und Landschaftsbildes werden folgende bodenständige Bäume und Gehölze empfohlen:

Bäume:

Rotbuche
Stieleiche
Spitzahorn
Winterlinde
Sommerlinde
Zitterpappel

Ulme
Birke
Esche
Hainbuche
Schwarzerle
Obstbäume

Gehölze:

Hasel
Flieder
Heckenkirsche
Kornelkirsche
Vogelbeere
Schwarzer Holunder

Traubenkirsche
Schneeball
Pfaffenhütchen
Wildrose
Obstgehöl

0.8. ERSCHLIESSUNG

- 0.8.1. öffentl. Zufahrtsstraße, befahrbarer Wohnweg und Fußwegenetz
Zufahrtsstraße von Neuhofener Str. und befahrbarer Wohnweg
Ausbildung als Feuerwehrezufahrt.
- 0.8.2 Ausbildung des nördl. Hofes und entlang der Parzellen mit Parkverbot
als Wendemöglichkeit für Feuerwehr und Versorgungsfahrzeuge.

0.9. ENERGIEVERSORGUNG

- 0.9.1. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektr. Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist rechtzeitig zu melden.
- 0.9.2 Zweckverband Ruhstorfer Gruppe

TEXTLICHE HINWEISE

0.10. WASSERWIRTSCHAFT

- 0.10.1. Die befestigten Flächen der Stellplätze und der Stauräume vor Garagen und Fußwege sind wasserdurchlässig zu gestalten.
Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 0.10.2. Zur Entwässerung der Grundstücke wird ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal (Trennsystem) erstellt.

0.11. EMPFEHLUNGEN FÜR ENERGIEBEWUSSTES BAUEN

- 0.11.1. Schon bei der Planung werden die Einsparungsmöglichkeiten beim Energie- und Wasserbedarf berücksichtigt.
Durch spätere Betriebskosteneinsparung sind viele dieser Maßnahmen auch wirtschaftlich.
Insbesondere ist zu achten auf:
- 0.11.2. Energiesparende und bedarfsgerecht ausgelegte Heizungsanlage
- 0.11.3. Nutzung der Sonnenenergie als unerschöpflichem und umweltfreundlichen Energieträger durch Solaranlagen.
- 0.11.4. Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser (Garten, Toilettenspülung)

BESONDERE HINWEISE

- 0.12. Duldung der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen.