



A.

Festsetzungen für neu zu errichtende Wohngebäude:

1. Bautyp:
 - GRZ 0,3
 - zulässige Vollgeschosse max. II
 - zulässige Wandhöhe max. 6,50 m
Die Wandhöhe bemisst sich vom Urgelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Das Verhältnis von Länge zu Breite des Gebäudes darf 1,2 : 1 nicht unterschreiten.
 - Dachform: Satteldach, Firstrichtung zwingend parallel zur Längsseite des Gebäudes

2. Dachgaupen:

Dachgaupen zulässig ab einer Dachneigung von mind. 28° des Hauptdaches, jedoch max. 2 Stück pro Dachfläche mit einer Einzelgröße von max. 2 m² Ansichtsfläche, Abstand der Dachgaupen vom Ortgang mind. 2 m.

3. Fällt das Gelände mehr als 1,50 m am Gebäude, gemessen in der Falllinie des Hanges, so ist ein Hanghaus zu errichten.

4. Grünordnung:
 - 4.1.1 Anzupflanzende Bäume (es sind nur heimische Arten zulässig)

Als Hochstämme 14/16 cm, Stammbüchse 200 – 250 cm, Heister 150 – 200 cm, z. B.:
Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Winterlinde

Als Heister 150 – 200 cm, z. B.:
Vogelbeerbaum, Feldahorn, Birke, Obstbäume (Hochstämme und Buschbäume)

 - 4.1.2 Anzupflanzende Sträucher (es sind heimische Arten zu bevorzugen)

Strauchpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen in West-Ost-Richtung sowie an der östlichen Nord-Südgrenze in Gruppen von jeweils 2 – 3 Stück 3-jährige Büsche, 80 – 100 – 120 cm hoch, z. B.:
Haselnuss, Felsenbirne, Hartriegel, Liguster, Kornelkirsche, Holunder
Die vereinzelte Beimengung von Ziersträuchern ist möglich.

Ziersträucher in den Vorgärten, entlang der Straßen und an den Grundstücksgrenzen in Nord-Süd-Richtung
3-jährige Büsche, 80 – 120 cm hoch, z. B.:
Flieder, Weigelen, Spiracen, Liguster, Hartriegel, Bux, Zierquitte, Forsythien, Rosen

 - 4.2 Streuobstwiese (es sind nur standortgerechte heimische Obstbäume zulässig)

Als Hochstämme, Stammhöhe mind. 160 – 180 cm, z. B.:
Apfelbaum, Kirschbaum

5. Stell- und Fahrflächen:

Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu beschränken. Alle Stell- und Fahrflächen sind, soweit möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden, z. B. entspre-

chendes Betonpflaster, Pflaster mit entsprechender Fugenausbildung, wassergebundene Decken o. ä.

6. Die erforderlichen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art, Pflanzungen oder Erderhebungen freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche ragen. Dies gilt auch für Lager- und Parkplätze.
7. Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund oder in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße PA 48 und den Gemeindestraßen darf durch die Bauvorhaben nicht behindert oder gestört werden. Evtl. sind vom Bauwerber im Einvernehmen mit der Kreisstraßenverwaltung bzw. Gemeindeverwaltung Verrohrungen oder Gräben zur Ableitung des Wassers herzustellen. Eine Haftung bezüglich des Oberflächenwassers wird ausgeschlossen.
8. Die Anbaubeschränkungen und das Anpflanzungsverbot (Mindestabstand von 6 m bei Bäumen) zur Kreisstraße PA 48 sind einzuhalten.
 Von der Anbaubeschränkung, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind alle baulichen Anlagen einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern etc. betroffen. Es sind folgende Abstände einzuhalten:

bis zu Gebäuden	mind. 15 m
bis zu Verkehrsflächen, Stellplätze, sonstige befestigte Flächen	mind. 10 m
bis zu Zäunen und Einfriedungen	mind. 5 m

Einzelne Privatzufahrten entlang der freien Strecke der Kreisstraße werden nicht zugelassen. Die Erschließung der Baufläche auf der Fl.Nr. 404 Gemarkung Möslberg ist deshalb aufzuzeigen und mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

9. Bei einer Bebauung im näheren Bereich der Kreisstraße PA 48 sind Geräuschbelästigungen nicht ausgeschlossen. Entsprechende Lärmschutzmaßnahmen gegen daraus resultierende Lärmbelästigungen sind Sache des Bauherrn. Folgende Werte müssen eingehalten werden:
 Die Außenbauteile von Wohngebäudeneubauten oder ähnlich schutzwürdigen Gebäuden sind mindestens so auszubilden, dass die in der folgenden Tabelle genannten resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nicht unterschritten werden:

bei einem Abstand zur vorbeiführenden PA 48 (bezogen auf Straßenmitte) von weniger als	resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$
14 m	35 dB
40 m	30 dB

Soweit Balkontüren, Rollladenkästen oder ähnliche Bauteile vorgesehen sind, ist darauf zu achten, dass das resultierende Schalldämm-Maß nicht verschlechtert wird.

Bei der Bemessung und Ausführung der Schallschutzmaßnahmen sind die Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Anforderungen und Nachweise – und des Beiblattes 1 zu DIN 4109 – Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren – (jeweils Ausgabe November 1989) sowie die Berichtigungen zu DIN 4109/11.89, DIN 4109 Bbl. 1/11.89 und DIN 4109 Bbl. 2/11.89 zu beachten.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Luftwechselrate wird auf Abschnitt 5.4 der DIN 4109 hingewiesen (vgl. hierzu auch die DIN 1946-6, Raumluftechnik, Teil 6: Lüftung von Wohnungen; Anforderungen, Ausführung, Abnahme; VDI-Lüftungsregeln – Ausgabe Oktober 1998).