

# 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 Holzlattnzaun 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 m<sup>2</sup> 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 Fein-  
mechanik 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 Entsorgungs-  
leitungen“, 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 Regen-  
wasserkanal (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.