

Bebauungsplan EICHGARTEN-OST in Kuhbach

Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002
- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 8. August 1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Oktober 2003
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 25. März 2002 zuletzt geändert durch Verordnung vom 25. November 2003

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform, -neigung, -indeckung

SD 35°-45°
PD 10°-25°

Es sind nur geneigte Dächer (Sattel-, versetzte Pult- und Zeltdächer) zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 35° - 45° bei Sattel- und Zeltdächern, 10° - 25° bei Pultdächern. Der Versatz der beiden Pultdächer muss zwischen der Hälfte und zwei Drittel der Gebäudetiefe liegen. Tonnen- und Segmentbogendächer sind nicht zulässig. Als Material für die Gestaltung des Daches sind nur rote oder rotbraune Dachsteine (z.B. Ziegel, Betonpfanne) zulässig bzw. eine Dachbegrünung zu erstellen. Schwarze Dachsteine sind nur ausnahmsweise zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Nicht von der Festsetzung betroffen sind Anlagen zur Energiegewinnung, die auf der Dachfläche ein- bzw. aufgebaut sind.

Dächer von Reihen- und Doppelhäusern sind hinsichtlich Form, Farbe, Traufhöhe, Neigung und Material einheitlich zu gestalten.

Die Dachflächen von Garagen und Carports der neu errichteten Gebäude sollen dauerhaft mindestens extensiv begrünt werden. Empfohlen wird im Hinblick auf den Wasserrückhalt eine Mindestdachschichtdicke von 10 cm.

1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind in einer Gesamtlänge bis zu einem Drittel der zugehörigen Trauflänge zulässig. Sie müssen von Gebäudetrennwänden und Giebeln mindestens 2 m Abstand halten, vom First senkrecht gemessen mindestens 1 m.

Die Kombination von Dachaufbauten und -einschnitten ist innerhalb einer Dachfläche nicht zulässig.

1.3 Material und Farbgebung von Außenwandflächen

Außenwandflächen von Doppel- und Reihenhäusern sind hinsichtlich Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2 Stellplätze und Zufahrten

2.1 Stellplatzzahl

In den Wohngebieten WA 2, 3 und 4 wird die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Im Falle einer Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) in den Wohngebieten WA 4 genügt ein Stellplatz pro Wohneinheit.

Im Wohngebiet WA 1 wird die Stellplatzverpflichtung auf ein Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

2.2 Bodenbelag

Flächen für den ruhenden Verkehr und ihre Zufahrten (Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten etc.) sind wassergebunden, mit Rasengitter- oder Rasenfugenpflaster mit einem Öffnungsanteil von mindestens 20%, zu befestigen. Die Tragschichten sind versickerungsfähig auszubilden.

3 Gestaltung von Freiflächen

3.1 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.2 Einfriedungen

Sie sind einfach, zurückhaltend und entsprechend der örtlichen Situation auszubilden. Für Einfriedungen privater Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Vorgartenbereich), sind nur offene Einfriedungen (Drahtgeflechtzäune, Holzzäune, Hecken sowie mit Hecken hinterpflanzte Zäune) zulässig. Die Hecken sind zu pflegen, zu schneiden und zu erhalten.

3.3 Fassadenbegrünung

Fensterlose Mauern an Garagen und Carports sind durch Kletterpflanzen (siehe Pflanzenauswahl – Empfehlungsliste) oder Spaliere zu begrünen oder mit Hecken abzupflanzen, sofern die Mauer bzw. Wandscheibe nicht auf die Grundstücksgrenze gebaut ist. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

3.4 Müllstandorte:

Sie sind, soweit sie vom Straßenraum oder vom Fuß-/Radweg direkt einsehbar sind, zu begrünen, in die Einfriedungen zu integrieren oder mit einem baulichen Sichtschutz zu versehen. Sie sind mit Kletterpflanzen zu beranken.

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist gem. § 1 Abs. 5 Bauvorlagenverordnung ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

4 Werbeanlagen

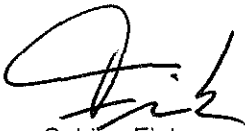
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gem. § 11 Abs. 4 LBO zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,3 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

In Zisternen kann das anfallende Dachwasser auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und für die Gartenbewässerung sowie für Bereiche im Haushalt, bei denen auf Trinkwasserqualität verzichtet werden kann, weiterverwendet werden. Als Überlauf ist ein Anschluss an die Kanalisation nachzuweisen.

6 Antennen

Pro Gebäude ist jeweils nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig. Parabolantennen sind an der dem öffentlichen Straßenraum abgewandten Gebäudeseite anzubringen.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin