Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 064 - Feldkirchen, Auf dem Acker -

Art der Nutzung:

1. Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 Baunutzungsverordnung. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Ziff. 1 - 6 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung) ausgeschlossen.

Nutzungsgrad:

1. Im Einzelfall kann lt. § 17 (5) BauNVO von der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird. Garagen können lt. § 21a (3) BauNVO ohne Anrechnung ihrer Gesamtfläche auf die zulässige Grundfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen:

1. Im Vorgarten (Bereich zwischen Baulinie/-grenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO unzulässig, ausgenommen Müllboxen.

Bauweise:

1. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als max. 50 cm über der Höhe der Verkehrsfläche im Bereich des Hauseinganges liegen.
   Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschoßfußboden max. 30 cm über dem höchsten Schnittpunkt des natürlichen hangseitigen Geländes angelegt werden.

2. Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben.

3. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn bei der Ausbildung der Steigungen/Neigungen § 3 der Garagenverordnung eingehalten werden.

4. Abgrabungen der natürlichen Geländeoberfläche sind nur bis max. 1 m Tiefe zulässig. (Bebauungsplantext)

5. Aufschüttungen für Terrassen und Gartenanlagen sind nur bis 1 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. (Bebauungsplantext)

6. Stützmauern sind an Grundstücksgrenzen zum Straßenraum, soweit durch die Höhenlage des Grundstücks bedingt, bis max. 1 m zulässig. (Text)

7. In den Einmündungsbereichen von Straßen sind die erforderlichen Sichtdreiecke nur mit einer niedrigen Bepflanzung bis max. 1 m Höhe zulässig.

Baugestaltung:

1. In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung insbesondere in der Farbgebung dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

2. Für die I-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoß sind unterschiedliche Dachneigungen von 25 - 65 Grad bei einer Firsthöhe bis max. 7,50 m zulässig.

3. Dachgauben dürfen höchstens 1/3 der Gebäudelänge und eine max. Einzellänge von 4,00 m haben. Gaubenhöhe max. 1,30 m und Gaubendachneigung flach bis max. 15 Grad. Die Außenflächen sind im Material der Dacheindeckung zu verkleiden.

4. Einliegende Fenster und Dacheinschnitte sind zulässig. Dacheinschnitte müssen von der Außenkante des Gebäudes einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

5. Drempel sind nur bis zu einer max. Höhe von 75 cm zulässig.

6. Für die ausgewiesenen Satteldächer sind nur Schiefer, Dachziegel o. ä. (dunkelfarbig) zu verwenden.

7. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit einem Flachdach mit der max. Neigung von 3 % zu versehen. Die Außenwandflächen dieser Gebäude müssen eine dauerhafte Beschichtung mit heller, putzähnlicher Struktur erhalten. Für die Garagen am Mühlenweg können ausnahmsweise talseitig auch über 3,80 m (§ 17,7 LBauO) zugelassen werden.

8. Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.

9. Für die I-geschossigen Baugrundstücke sind Einfriedungen in transparenter Form bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Im Bereich der öffentlichen Parkplätze kann ausnahmsweise eine Einfriedungsmauer in Sichtmauerwerk oder Sichtbeton von max. 1,00 m Höhe gestattet werden. Einfacher Maschendraht ist entlang der Verkehrsfläche und seitlich zur Höhe des Baukörpers nicht zulässig.

   Einfriedungen aus Metall, Stein und Holz (Spriegelzaun dunkelfarbig), die sich dem gehobenen Baugebiet gestalterisch anpassen, sind bis zu einer max. Höhe von 1,50 m zulässig.

<u>Ausnahmen</u>

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen können zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonders gekennzeichneten Flächen festgesetzt sind.