Bebauungsplan:	WA Riedäcker II Deckblatt Nr. 3	Bl.
Gemeinde:	Kirchberg im Wald	Nr. 9
Landkreis:	Regen	

Änderung des Bebauungsplans „WA Riedäcker II" vom 27.04.1995

Für den Bebauungsplan gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.07.1996 und die nachstehenden Änderungen.

3. Bauliche Festsetzungen:

Änderungen

3.1 Textliche Festsetzungen

3.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise Grundstücksgröße

3.1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. (1), (2), Bau NVO

3.1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	GRZ 0.3
Geschoßflächenzahl	GFZ 0.5

wird ergänzt um:

Zahl der Vollgeschoße: Höchstgrenze: II

3.1.1.3 Bauweise: offen

3.1.1.4 Grundstücksgröße

wird ersatzlos gestrichen

Änderung des Bebauungsplans „WA Riedäcker II" vom 27.04.1995

3.1.2 Gestaltung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind architektonisch einwandfrei durchzugestalten, dabei sind folgende Festsetzungen zu beachten

3.1.2.1 Hauptgebäude

3.1.2.1.1 Dach:

wird neu definiert

Satteldach: 22° - 30°
Dachdeckung: rote Pfannen

Bei II und E + U Dachgauben unzulässig

Bei E + D und einer Dachneigung von mind. 28° sind Dachgauben zulässig, pro Dachfläche max. 2 Gaupen, mindestens 3,50 m vom Ortgang entfernt. Größe der Dachgauben max. 2,50 m² Ansichtsfläche als Giebelgaube.

3.1.2.1.2 Baukörper:

wird neu definiert:

Verhältnis Hauslänge / Hausbreite
mind. 1,2 : 1,0
Keine Nischen bzw. Vor- oder Rücksprünge

Wandhöhe:

Bei II:
Die maximal zulässige, talseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 6,80 m ab neuer Geländeoberkante

Bei E + D:
Die maximal zulässige, talseitige Wandhöhe der Wohngebäude beträgt 5,50 m ab neuer Geländeoberkante

Änderung des Bebauungsplans „WA Riedäcker II" vom 27.04.1995

Balkone sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitz-Überdachungen zulässig.

3.1.2.1.3 Materialverwendung:

Fassade: Scheibenputz, Rieselputz
Verkleidungen sind nur in Holz zulässig

3.1.2.1.4 Farbgebung:

Putzflächen weiß bzw. erdfarbene gebrochene Töne
helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt
Fenster, Türen, Tore: helle Lasuren oder Farbtöne

3.1.2.2 Nebengebäude:

wird neu definiert:

Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten (Dachdeckung und Dachneigung). Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegen, Abstellräume sind unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.

Genehmigungsfreie Gebäude ohne Feuerungsanlage mit einem umbauten Raum bis zu 60 m³ und einer maximalen Firsthöhe im Mittel bis zu 3,50 m sind auch außerhalb der Baugrenzen der einzelnen Parzellen zulässig. Die Art. 6 und 7 BayBO sind auch für diese Gebäude anzuwenden.

3.1.2.3 Trafostation:

Satteldach: 25° - 28°, naturrote Pfanndeckung
Wandverkleidung: senkrechte sägeraue
Stürzerschalung oder Putzstruktur
mit Kletterpflanzen

Änderung des Bebauungsplans „WA Riedäcker II" vom 27.04.1995

3.1.2.4 Gelände:

wird neu definiert:

Bei den zur Straße tiefer liegenden Grundstücken darf zwischen Straße und Gebäude bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.
Ansonsten sind Geländeänderungen von mehr als 1,20 m Höhenunterschied unzulässig. Scharfe Böschungskanten sind unzulässig.
An den Grundstücksrändern sind bis auf 3,00 m Tiefe nur Geländeänderungen bis max. 30 cm Höhenunterschied zulässig. Dabei sind scharfe Böschungskanten zu vermeiden.
Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs und den geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt. Der ursprüngliche Geländeverlauf ist ebenfalls darzustellen.

3.1.2.5 Eingänge:

wird ersatzlos gestrichen

3.1.2.6 Zufahrten:

Befestigung mit Granitpflaster,
Betonkleinpflaster, wassergebundene Decken zulässig,
Schwarzdecken unzulässig,
Hochborde als Einfassungen unzulässig

3.1.2.7 A Stellplätze:

Zusätzliche Stellplätze werden nur zugelassen mit Rasenfugenpflaster oder Rasengittersteinen, sie sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen

Änderung des Bebauungsplans „WA Riedäcker II" vom 27.04.1995

3.1.2.7 B Einfriedung:

Zum öffentlichen Straßenraum nur senkrechter Holzlattenzaun naturbelassen bzw. hell bis hellbraun lasiert zulässig Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend,
Zaunsockel sind nicht zulässig, Zaunhöhe von 0,80 – 1 m.
Zusätzlich sind bei den seitlichen Einfriedungen Maschen-Drahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Höhe der Zäune 1 m. Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.
Der Mindestabstand des Verbotes zum Fahrbahnrand beträgt 1,50 m

3.1.2.8 Stützmauern:

wird neu definiert:

Innerhalb der Grundstücke sind Stützmauern von max. 0,80 m als tieffugige Natursteinmauern oder Trockenmauern zulässig.
Bei den Garagenzufahrten sind Stützmauern generell zulässig.

3.1.2.9 Schallschutzmaßnahmen:

Zum Schutze der Bewohner vor Verkehrslärm von der ST 2134 sind die Ruhe- und Schlafräume der Parzellen 4 – 7 und 16 – 19 an den Straßenabgewandten Seiten einzuplanen.

Änderung des Bebauungsplans „WA Riedäcker II" vom 27.04.1995

3.1.3 Duldungspflichten:

3.1.3.1 Leitungsrechte für Gemeinde:

Die im Bebauungsplan dargestellten Flächen mit Zaunverbot entlang der Erschließungsstraßen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kirchberg mit Dienstbarkeit zu belasten. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in rückwärtigen Grundstücksbereichen sind ebenfalls durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Kirchberg abzusichern.

3.1.3.2 Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünstreifen und der durch Pflanzgebot festgesetzten Privatgrünflächen und deren Auswirkungen auf die Grundstücke sind zu dulden. Die Pflege dieser Streifen hat der Grundstückseigentümer bzw. der Grundstücksangrenzer zu übernehmen.

3.1.3.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.