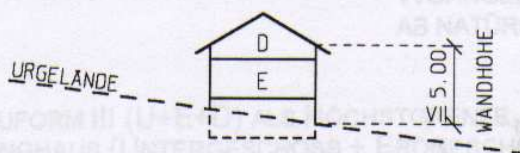


3. BAULICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- 3.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖßE, FIRSTRICHTUNG
- 3.1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 3.1.1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO
- 3.1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- | | |
|-------------------------|------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL | GRZ 0,3 |
| GESCHOSSFLÄCHENZAHL | GFZ 0,5 |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: | HÖCHSTGRENZE II |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE: | HÖCHSTGRENZE III |
- 3.1.1.3 BAUWEISE
- OFFENE BAUWEISE
- 3.1.1.4 ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 ABS. 4 UND 5 DER BAYBO SIND – SOWEIT IM BEBAU-
NICHT AUSDRÜCKLICH ANDERS GEREGLT - AUF DEN BEBAUUNGSPLAN ANZUWENDEN
- 3.1.1.5 GRUNDSTÜCKSGRÖßE:
- MIND. 680 M²
- 3.1.1.6 FIRSTRICHTUNG
- 3.1.1.6.1 DIE EINZUHALTENDE FIRSTRICHTUNG VERLÄUFT PARALLEL ZUM MITTELSTRICH DES
ZEICHENS UNTER ZIFFER 3.2.4.8 PLANLICHE FESTSETZUNGEN
- 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: SATTELDACH 28 ° BIS 33 ° (ALTGRAD)
- DACHDECKUNG: ROTE PFANNEN
- TRAUFE: MIND. 0,80 M – MAX. 1,20 M
ÜBERSTAND ÜBER BALKONVORDERKANTE MAX. 0,30 M
- ORTGANG: MIND. 0,80 M – MAX. 1,50 M
ÜBERSTAND ÜBER BALKONVORDERKANTE MAX. 0,30 M

DACHGAUBEN: BEI II (E+D) SOWIE BEI III (U+E+D) UND EINER DACHNEIGUNG VON MIND. 28 ° (ALTGRAD) SIND DACHGAUBEN ZULÄSSIG, PRO DACHFLÄCHE MAX. 2 GAUBEN, MINDESTENS 3,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT. NEBENEINANDER LIEGENDE DACHGAUBEN MÜSSEN EINEN ABSTAND VON MINDESTENS 1,5 M AUFWEISEN. GRÖÖE DER DACHGAUBEN MAX. 2,50 M² ANSICHTSFLÄCHE ALS GIEBELGAUBE

3.1.2.1.2 **BAUKÖRPER:** VERHÄLTNISS HAUSLÄNGE / HAUSBREITE MIND. 1,2 : 1,0

BAUFORM II (E+D) ALS HÖCHSTGRENZE
EBENERDIGES HAUS (ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS)



KNIESTOCK: DAS DACHGESCHOSS KANN AUSGEBAUT WERDEN, DIE MAX. KNIESTOCKHÖHE ERGIBT SICH AUS DER MAXIMAL MÖGLICHEN TALSEITIGEN WANDHÖHE

MAX. WANDHÖHE BEI II (E+D): DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE TALSEITIGE WANDHÖHE DER WOHNGEBÄUDE BETRÄGT 5,0 M AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE

BAUFORM II (U+E) ALS HÖCHSTGRENZE
HANGHAUS (UNTERGESCHOSS + ERDGESCHOSS)

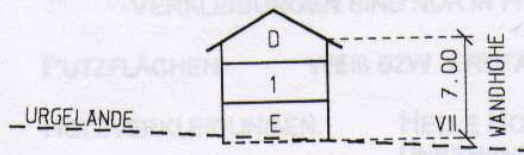
DIESE BAUFORM IST ZU WÄHLEN BEI EINEM HÖHENUNTERSCHIED DES URGELÄNDES VON MEHR ALS 1,50 M AUF DIE HAUSTIEFE.



KNIESTOCK: DAS DACHGESCHOSS KANN AUSGEBAUT WERDEN, DIE MAX. KNIESTOCKHÖHE ERGIBT SICH AUS DER MAXIMAL MÖGLICHEN TALSEITIGEN WANDHÖHE

MAX. WANDHÖHE BEI II (U+E): DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE TALSEITIGE WANDHÖHE DER WOHNGEBÄUDE BETRÄGT 6,0 M AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE

BAUFORM III (E+1+D) ALS HÖCHSTGRENZE
EBENERDIGES HAUS (ERDGESCHOSS + OBERGESCHOSS + DACHGESCHOSS)

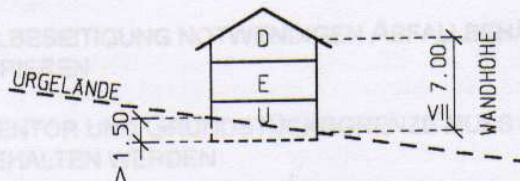


KNIESTOCK: DAS DACHGESCHOSS KANN AUSGEBAUT WERDEN,
 DIE MAX. KNIESTOCKHÖHE ERGIBT SICH AUS DER
 MAXIMAL MÖGLICHEN TALSEITIGEN WANDHÖHE

MAX. WANDHÖHE BEI III (E+1+D): DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE
 TALSEITIGE WANDHÖHE DER
 WOHNGEBÄUDE BETRÄGT 7,0 M
 AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE

BAUFORM III (U+E+D) ALS HÖCHSTGRENZE
HANGHAUS (UNTERGESCHOSS + ERDGESCHOSS + DACHGESCHOSS)

DIESE BAUFORM IST ZU WÄHLEN BEI EINEM HÖHENUNTERSCHIED
 DES URGELÄNDES VON MEHR ALS 1,50 M AUF DIE HAUSTIEFE.



KNIESTOCK: DAS DACHGESCHOSS KANN AUSGEBAUT WERDEN,
 DIE MAX. KNIESTOCKHÖHE ERGIBT SICH AUS DER
 MAXIMAL MÖGLICHEN TALSEITIGEN WANDHÖHE

MAX. WANDHÖHE BEI III (U+E+D): DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE
 TALSEITIGE WANDHÖHE DER
 WOHNGEBÄUDE BETRÄGT 7,0 M
 AB NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE

ALS WANDHÖHE GILT DAS MAß VON DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBER-
 FLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFEITIGEN AUßENWAND MIT
 DER OBERKANTE DER DACHHAUT

HAUSANBAUTEN
STANDGIEBEL:

JE GEBÄUDELÄNGSSEITE IST MAXIMAL EIN
 ANGESETZTER STANDGIEBEL IM MITTLEREN
 GEBÄUDEDRITTEL ZUGELASSEN.
 MAXIMALE BREITE 30 % DER GEBÄUDELÄNGE.
 DIE DACHNEIGUNG IST ENTSPRECHEND DEM
 HAUPTGEBÄUDE ZU WÄHLEN.
 DIE FIRSHÖHE MUSS MINDESTENS 0,8 M UNTER-
 HALB DES FIRSTES DES HAUPTGEBÄUDES LIEGEN.

BALKONE SIND ALS AUSKRAGENDE, VORGEHÄNGTE ODER VORGE-
 STELLTE KONSTRUKTION 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
HOLZVERKLEIDUNGEN: HELLE HOLZLASUREN ODER HOLZ UNBEHANDELT
FENSTER, TÜREN, TORE: HELLE LASUREN ODER FARBTÖNE
- 3.1.2.2 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:
GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN
EINSEITIGE GRENZGARAGEN DÜRFEN AUS GESTALTERISCHEN GRÜNDEN MIT EINEM ABSTAND VON 1 M VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE GEBAUT WERDEN. DABEI DARF ABER EINE MITTLERE WANDHÖHE VON 3,0 M BERGSEITIG NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
ALLE NEBENANLAGEN WIE GARAGEN, HOLZLEGEN, ABSTELLRÄUME SIND UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN. WANDHÖHE STRAßENSEITIG MAX. 3,0 M
DIE FÜR DIE ABFALLBESEITIGUNG NOTWENDIGEN ABFALLBEHÄLTER SIND IM NEBENGEBÄUDE ZU INTEGRIEREN
ZWISCHEN GARAGENTOR UND GRUNDSTÜCKSGRENZE MUSS EIN ABSTAND VON MIND. 5,0 M FREIGEHALTEN WERDEN
DER KFZ-STELLPLATZ DARF ZUR STRAßE HIN WEDER EINGEZÄUNT NOCH ABGESPERRT WERDEN
- 3.1.2.3 GELÄNDE:
BEI DEN ZUR STRAßE TIEFER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKEN DARF ZWISCHEN STRAßE UND GEBÄUDE BIS AUF STRAßENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN. ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MEHR ALS 1,0 M HÖHENUNTERSCHIED UNZULÄSSIG. SCHARFE BÖSCHUNGSKANTEN SIND UNZULÄSSIG.
AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 3,0 M TIEFE NUR GELÄNDEÄNDERUNGEN BIS MAX. 0,30 M 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.
- 3.1.2.4 ZUFahrTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG
SCHWARZDECKEN UNZULÄSSIG

3.1.2.5 **STELLPLÄTZE:** ZUSÄTZLICHE STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN MIT RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINEN ODER WASSER- GEBUNDENE DECKE, SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN

3.1.2.6 **EINFRIEDUNGEN:**

ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN NATUR- BELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT ZULÄSSIG. ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND, ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG, ZAUNHÖHE VON 0,80 M – 1,0 M. ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHENDRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG. HÖHE DER ZÄUNE 1,0 M.

3.1.2.7 **STÜTZMAUERN:** INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE SIND STÜTZMAUERN VON MAX. 0,80 M ALS TIEFFUGIGE NATURSTEINMAUERN ODER TROCKENMAUERN ZULÄSSIG.

BEI DEN GARAGENZUFahrTEN SIND STÜTZMAUERN GENERELL ZULÄSSIG.

3.1.3 **SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN:**

ZUM SCHUTZ DER BEWOHNER VON DEN PARZELLEN 17, 18 UND 19 VOR LÄRM AUS DEM ANGRENZENDEN GASTSTÄTTENPARKPLATZ WIRD EIN LÄRMSCHUTZWALL ENTLANG DER SÜDOSTSEITE DER PARZELLEN 17, 18 UND 19 ERRICHTET. LÄRMSCHUTZWALLHÖHE $H = 1,5$ M ÜBER NATÜRLICHER GELÄNDEOBERFLÄCHE

3.1.4 **DULDUNGSPFLICHTEN:**

3.1.4.1 **LEITUNGSRECHTE FÜR GEMEINDE:**

NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN VORDEREN UND RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND MIT EINEM LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER GEMEINDE KIRCHBERG MIT DIENSTBARKEITEN ZU BELASTEN UND ABZUSICHERN.

3.1.4.2 **DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN UND VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN:**

DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN WERDEN MIT STRÄUCHERN UND HOCHWACHSENDEN BÄUMEN BEPFLANZT UND UNTERHALTEN. DIE DAMIT VERBUNDENEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE ANSCHLIEßENDEN GRUNDSTÜCKE SIND VON DEN ANGRENZERN ZU DULDEN.

DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRASSE WERDEN MIT STRÄUCHERN UND HOCHWACHSENDEN BÄUMEN BEPFLANZT UND UNTERHALTEN. DIE DAMIT VERBUNDENEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE ANSCHLIEßENDEN GRUNDSTÜCKE SIND VON DEN ANGRENZERN ZU DULDEN.

3.1.4.3 **DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:**

DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.