

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN: WIEDENHOF, PRACKENBACH

FESTSETZUNGEN nach § 9 Baugesetzbuch

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet BAUNVO § 4
- 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
- 1.2.1 Grundflächenzahl: 0,3 max 250 qm
Geschossflächenz.: 0,5
- 1.3 BAUWEISE:
Allgemeines Wohngebiet, offen BAUNVO §22
- 1:4 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE
1:4:1 zu 1.1.1 Parzellengrösse min 700 qm bis max 1000 qm, ausgenommen Parzelle 4,6
Aufschüttung max 1m
- 1.5 FIRSTRICHTUNG Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1 - 2.3
In Einzelfällen ist mit Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde eine abweichende Anordnung möglich, sofern die Qualität des Entwurfs dies zulässt.
(Vorentwurfsvorlage Bedingung)
- 1.6 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
- 1.6.1 Für allgemeines Wohngebiet: WA
- 1.6.1.1 Dachform Satteldach 25° bis 30° beidseitig gleiche Neigung
- Kniestock: Bei nur erdgeschossiger Bauweise Höhe bis 1,20 m zulässig
- Sockelhöhe: max 25 cm, ist im Farbtön der Fassade auszuführen
- Dachgauben: unzulässig
- Wandhöhe: Talseits max 6,00 m
(f. Traufe) bei erdgeschossiger Bauweise max. 4,00 m über Umgelände
- 1.6.1.2 zu 2.3 GARAGE
- Dachform: Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen, Flachdach ist unzulässig
Garagen und Nebengebäude können freistehend oder als An- bzw. Einbauten zu den Hauptgebäuden errichtet werden. Zulässiger Mindestgrenzabstand 3 m

zu seitlicher und rückwärtiger
Grundstücksgrenze
Grenzgaragen sind zulässig

Traufhöhe: max 2,50 m

1.6.1.3 zu 2.1 und 2.3 HAUPTGEBÄUDE + GARAGE

Dacheindeckung: Ziegeldeckung naturrot

Dachüberstand

Ortgang: 0,75 m bis max 1,20 m

Traufe: 0,75 m bis max 1,20 m

1.6.1.4 AUSSENWÄNDE Glatte Putz ohne Muster,
Holzverkleidungen mit Im-
prägnierungen, ohne dek-
kende Farbzusätze gestri-
chen. Plattenverkleidungen
sind unzulässig

1.6.1.5 BALKONBRÜSTUNGEN

In Holzkonstruktion

1.6.2.1 EINFRIEDUNGEN IM GESAMTEN GELTUNGSBEREICH
NACH ART.12 BAY.BO :

Nachstehende Festsetzungen gelten
nicht für bereits bestehende Ein-
friedungen im Geltungsbereich bei
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Einfriedungen sind grundsätzlich
dem Gelände anzupassen und in Höhe
und Ausführung mit den benachbarten
Einfriedungen möglichst abzustimmen
Stützmauern sind nur zulässig, wenn
ihre Notwendigkeit mit Vorlage von
Geländehöhenschnitten nachgewiesen
wird.

STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG

ART: Holzlattenzaun mit senkrechten Lat-
ten oder Hanichelzaun.

HÖHE: Höchstens 100 cm, Sockel höchstens
20 cm über Gehweg-, Straßen- oder
fertiger Geländeoberkante.

AUSFÜHRUNG: Zaunfelder vor Zaunpfosten durch-
laufend, nicht höher als Zaunober-
kante, Farbanstrich der Holzteile
natur bis hellbraun ohne deckenden
Farbzusatz erstellen, Zaunsockel
aus Sichtbeton mit rauher Brett-
schalungsstruktur oder steinmetz-
mäßig aus Granitmauerwerk.

1.6.2.2 BEI STÜTZMAUER, HANGLAGE UND TALSEITIGER GRUND-
STÜCKSERSCHLIESSUNG

ART: Stützmauer ohne Zaunaufsatz

HÖHE: Entsprechend dem Geländeverlauf bis höchstens 120 cm über Gehweg- oder Straßenoberkante. Die erforderliche Höhe ist durch entsprechende Geländeschnitte nachzuweisen.

AUSFÜHRUNG: Feld- bzw. Natursteinmauerwerk

1.6.2.3 BEI OFFENEN VORGARTENANLAGEN
(Zäune auf Hausflucht zurückgesetzt)

ART: wie 1.6.2.1

HÖHE: wie 1.6.2.1

AUSFÜHRUNG: wie 1.6.2.1

SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG GEGENÜBER
BENACHBARTEN BAUGRUNDSTÜCKEN

ART: Freiwachsende oder geschnittene Hecke, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun so kombiniert, daß dieser von der Bepflanzung weitgehend verdeckt wird.

HÖHE: Heckenpflanzen bis höchstens 2 m. Maschendrahtzaun bis höchstens 1,10 m über Geländehöhe.

AUSFÜHRUNG: Heckenpflanzen in geeigneten standortgerechten Arten laut Pflanzliste, Maschendrahtzaun einschließlich Stahlpfosten (d. max. 42 mm), feuerverzinkt oder hellgrau bzw. farblos kunststoffummantelt. Gartentore vor Garagen unzulässig

1.6.2.4 RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG ALS ABGRENZUNG GEGENÜBER
DER FREIEN LANDSCHAFT

ART: Freiwachsende Feldhecke, falls erforderlich mit Maschendrahtzaun (weitgehend verdeckt).

HÖHE: Maschendrahtzaun bis höchstens 1,10 m über Gelände.

AUSFÜHRUNG: Heckenpflanzen in standortgerechten Arten laut Pflanzliste (Maschendrahtzaun wie oben)

1.6.2.5 TÜR- UND TORPFEILER

ART: Tür- und Torpfeiler an Eingängen und Einfahrten in Verbindung mit straßenseitigen Einfriedungen.

HÖHE: Höchstens 1,20 m über Gehweg oder Straßenoberkante.

BREITE: Höchstens 1 m.

TIEFE: Höchstens 40 cm, mit eingebautem Müllschrank höchstens 80 cm.

AUSFÜHRUNG: Sichtbeton mit rauher Brettschalungsstruktur oder Granitmauerwerk steinmetzmäßig bearbeitet.

1.6.2.6 Stellplätze, Grundstückszufahrten

AUSFÜHRUNG: Wasserdurchlässige Gestaltung in Form von humusverfugten Pflaster, Rasengittersteine

1.6.3 BEPFLANZUNG, GRÜNFLÄCHEN, GARTENANLAGEN

1.6.3.1 zu 2.3.1 NEUANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Als Verkehrsbegleitgrün ist die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern in standortgerechten Arten als Teil der Erschließungsmaßnahmen zwingend vorgeschrieben (Pflanzgebot).

1.6.3.2 zu 2.3.2

Auf den Baugrundstücken sind zur Durchführung des Baugebiets je 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein hochwüchsiger Laubbaum und als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft eine 2-3 m breite Feldhecke in standortgerechten Arten auf den Parzellen 1,2,3,4,5,6 anzupflanzen und auf Dauer zu unterhalten, Obstbäume in standortgerechten Sorten.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

Ein Streifen von 1,50 m Breite zur Straße ist zwecks Schneeablagerung von Zäunen, Bepflanzungen und sonstigen Einbauten freizuhalten.

1.6.3.3

Gehölzarten mit unnatürlichen Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadel- färbung wie Edeltannen, Edelfichten, Zypressen, Lebensbaum, insbesondere deren Trauer- und Hängeformen sind landschaftsfremd und nicht zu pflanzen.