

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

max. zulässige Grundflächenzahl: GRZ 0,6

2. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 6 BauNVO Absatz 1, 2 und 4

3. Bauweise, Baugrenzen

MI 1 geschlossenen Bauweise

MI 1a abweichend von §22 wird eine halboffene Bebauung nach §22 (4) Bau NVO festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise. Davon abweichend ist an die südöstliche Grundstücksgrenze anzubauen, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

MI 2 offene Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden.

Untergeordnete Bauteile, wie Balkone, Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Hauptgebäude mit einer maximalen Fläche von insgesamt 30 m² zugelassen werden.

Offene und gedeckte Kfz-Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig

4. Gebäudegestaltung (Hauptgebäude)

Wandhöhe

Sattel-, Pultdach: max. zulässige Wandhöhe an der Traufe 12,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK Höhenbezugspunkt(s. Planeintragungen) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe.

Dachform/-neigung

Satteldach: Dachneigung: 15° - 36°
Pultdach: Dachneigung: 5° - 15°

Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

Allgemein:
Die Firstrichtung des Hauptdaches muss in Längsachse des Gebäudes verlaufen bzw. den Planeintragungen entsprechen.

Dachgaube

Zulässig, sind stehende Giebelgaube oder Schleppgaubejedoch nur einer Dachneigung von 30° . Durchlaufende Gauben sind unzulässig. Die Einzelgaube darf die Breite von 2,00 m Außenmaß nicht überschreiten. Der Abstand der benachbarten Gauben zueinander muss min. 1,50 m, sowie einen seitlichen Abstand vom min 2,50 m zum Dachrand haben. Die Summe der Breite der Gaube darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Dachflächenfenster

Zulässig

5. Garagen und Nebenanlagen

Garagengebäude sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mit einem begrünten Flachdach auszuführen.

Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonpflaster). Die Zufahrten zum Grundstück sind plangemäß anzulegen, übersichtlich auszubauen und senkrecht in die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße einzuführen. Sie sind auf mindestens 5 m Länge anzulegen.

Wandhöhe: max. zulässige Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände an der Garagenaußenwand bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Wand.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der allgemeinen Stellplatzverordnung Ga StellV.

6. Geländeänderungen

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von bis zu 0,5 m bis zur Grundstücksgrenze zulässig.

Das Gelände darf zur baulichen Nutzung durch Gebäude bis zur Grenze verändert werden.

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 35° auszuführen.

Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

7. Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen Gesamthöhe max. 1,50 m.

8. Immissionsschutz

Bei Gebäuden entlang der B 11 (Bahnhof- bzw. Zwieselerstraße) sind in den Wohnungen Schallschutzfenster vorzusehen und die Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen.

9. Werbeanlagen

Zulässig bis zu einer Größe von 2m x 2m
Dachwerbung ist unzulässig.

10. Hochwasserschutz

Fußbodenoberkante im EG mind. 523 m ü NN.

Kellergeschosse sind den Grundwasserverhältnissen anzupassen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlageverordnung - VAWS) zu erfolgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist über der Hochwasserkote, oder unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Gegenstände, Materialien, Anlagen und Anlagenteile (z.B. Behälter, Rohrleitungen) müssen so gesichert sein, dass sie bei Hochwasser oder ansteigendem Grundwasser nicht aufschwimmen oder ihre Lage verändern; Sie müssen mindestens eine 1,3 fache Sicherheit gegen Auftrieb aufweisen.

Bei Anlagen und Anlagenteile ist dabei das Leergewicht anzusetzen (Bemessungswasserstand: HW 100 + Freibordzuschlag 0,50 m). Die Anlagen und Anlagenteile müssen geeignet bzw. zugelassen sein, den bei einer Überschwemmung auftretenden äußeren Wasserdruck und die Kräfte, die durch die Auftriebssicherung auf sie wirken, sicher aufnehmen zu können. Alle Anlagen und Anlagenteile sind so aufzustellen, dass zum Bemessungswasserstand kein Wasser in Entlüftungs-, Befüll- oder sonstige Öffnungen eindringen kann, dass eine mechanische Beschädigung (z.B. durch Strömungsdruck oder Treibgut) ausgeschlossen ist und dass der Hochwasserabfluss durch die Anlage nicht beeinträchtigt wird. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Lagergüter, die im Hochwasserfall Schaden nehmen könnten, so dass wassergefährdende Stoffe austreten, sind vor Eintreten des Hochwassers zu evakuieren.

11. Beleuchtung des Betriebsgeländes

Die Außenbeleuchtung muss folgende Anforderungen erfüllen:

In der Nacht (22h – 6h) darf die Außenbeleuchtung nur eingeschaltet werden, solange und soweit sich Menschen im Außenbereich aufhalten. Die Außenbeleuchtung darf eine Lumenzahl von maximal 6000 nicht überschreiten.

Hauswände, Mauern, Bäume und Sträucher dürfen nicht angestrahlt werden.

Alle Leuchten müssen abgeschirmt sein und ein geschlossenes Gehäuse unter 60°C aufweisen.

Der UV-Anteil ist auf LED warm white unter 3.000 Kelvin zu beschränken.

Die Lichtpunkthöhe der Lampen ist auf die folgenden Höhen zu begrenzen:

- Lampen zur Beleuchtung der mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrswege und Stellplätze: 5 m

- Lampen zur Beleuchtung von Fußwegen: 1,5 m

Es dürfen ausschließlich Lampen mit Richtcharakteristik (sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen) verwendet werden.

Von den vorstehenden Restriktionen sind Beleuchtungsanlagen ausgenommen, soweit dies aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich ist.

12. Abstandsflächen

Die Regelung nach Art. 6 Abs. 5 und 6 findet Anwendung.