BEBAUUNGSPLAN: WA „AM SONNENHÜGEL" BL. NR. 16
GEMEINDE: RINCHNACH
LANDKREIS: REGEN

3. BAULICHE 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

EINSCHRÄNKUNG: AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN NUR EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSER ZULÄSSIG, GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

3.1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRUND- UND GESCHOßFLÄCHENZAHL

GRZ 0.4

GFZ 0.6

3.1.1.3 BAUWEISE:

OFFENE BAUWEISE NACH § 22 BAUNVO

3.1.1.4 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE

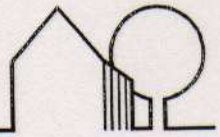
470 M²

BEBAUUNGSPLAN: WA „AM SONNENHÜGEL" BL. NR. 17
GEMEINDE: RINCHNACH
LANDKREIS: REGEN

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 25 - 30°
- DACHDECKUNG, ROTE PFANNEN
- TRAUFE, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M
- ORTGANG, MIND. 0,80 M - MAX. 1,20 M
- BEI BALKON MAX. 2.00 M
- DACHFLÄCHENFENSTER ZULÄSSIG.
  LAGE AUF GLEICHER HÖHE IN DER DACHFLÄCHE
  MAX. ZWEI FENSTER/DACHFLÄCHE
- ALTERNATIV SIND MAX. 2 DACHGAUPEN PRO DACHSEITE ZULÄSSIG.
  SIE SIND AUF DAS INNERE BZW. MITTLERE DRITTEL DER DACHFLÄCHE ZU BESCHRÄNKEN.
- ALTERNATIV IST EIN QUERGIEBEL PRO DACHFLÄCHE MIT EINER MAX. BREITE VON ¼ DER GEBÄUDELÄNGE ZULÄSSIG



BEBAUUNGSPLAN: WA „AM SONNENHÜGEL" BL.
GEMEINDE: RINCHNACH NR. 18
LANDKREIS: REGEN

3.1.2.1.2 BAUKÖRPER: VERHÄLTNIS HAUSLÄNGE/HAUSBREITE
MIND. 1.2 : 1.0

BEI GELÄNDENEIGUNG VON MEHR ALS 1.50 M AUF DIE HAUSTIEFE IST DIE BAUFORM E + U ZU WÄHLEN.

KNIESTOCK:
VON OK FFB BIS OK PFETTE MAX. 1.25 M

WANDHÖHE:
BEI HÖCHSTGRENZE (U+E+D) TALSEITIG ZUR NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERKANTE, H = 7.00 M

BALKONE ZULÄSSIG.

UNTERGEORDNETE ANBAUTEN WIE WINTERGÄRTEN, PERGOLEN ODER FREISITZ-ÜBERDACHUNGEN ZULÄSSIG

3.1.2.1.3 MATERIALVERWENDUNG:

FASSADE: PUTZFASSADEN ODER HOLZFASSADEN

3.1.2.1.4 FARBGEBUNG:

PUTZFLÄCHEN: WEIß BZW. ERDFARBENE GEBROCHENE TÖNE,
HOLZFASSADEN: HELLE LASUREN ODER HOLZ UNBEHANDELT
FENSTER, TÜREN, TORE: HELLE LASUREN ODER FARBTÖNE

3.1.2.2 NEBENGEBÄUDE:

GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE SIND IN DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND DACHNEIGUNG DEM HAUPTGEBÄUDE ANZUPASSEN; BEI AN DER GRENZE ZUSAMMENGEBAUTEN GARAGEN SIND DIESE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.
BEI DEN GARAGENGEBÄUDEN IST PRO STELLPLATZ EINE TORÖFFNUNG MIT EINER BREITE VON MAX. 2.50 M VORZUSEHEN.
ALLE NEBENANLAGEN WIE GARAGEN, HOLZLEGEN, ABSTELLRÄUME SIND IN EINEM NEBENGEBÄUDE UNTER EINHEITLICHEM DACH ZUSAMMENZUFASSEN.
IN DEN NEBENGEBÄUDEN IST FÜR DIE ABFALLWIRTSCHAFT EIN STANDORT FÜR MINDESTENS 3 BEHÄLTER (MÜLLTONNEN) NACHZUWEISEN.
GEBÄUDEHÖHE TRAUFSEITIG ZUR STRAßE HIN MAX. 3.00 M.

3.1.2.3 TERRASSEN-FREISITZE

TERRASSEN UND FREISITZE SIND ALS BAULICHE ANLAGE AUSZUBILDEN. ANSCHÜTTUNGEN BZW. GELÄNDETERRASSIERUNGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

3.1.2.4 GELÄNDE: DER BEREICH ZWISCHEN STRAßE UND GEBÄUDE DARF BIS AUF STRAßENNIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN.
AN DEN GRUNDSTÜCKSRÄNDERN SIND BIS AUF 3,00 M TIEFE GELÄNDEÄNDERUNGEN VON MAX. 0,30 M ZULÄSSIG.
ANSONSTEN SIND GELÄNDEÄNDERUNGEN BIS MAX. 1,00 M MIT MAUERN BZW. BÖSCHUNGEN ZULÄSSIG.
DABEI SIND SCHARFE UND GERADE 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 ZUFAHRTEN: BEFESTIGUNG MIT GRANITPFLASTER, BETONKLEINPFLASTER, WASSERGEBUNDENE DECKEN ZULÄSSIG, SCHWARZDECKEN UNZULÄSSIG,

3.1.2.6 STELLPLÄTZE: FÜR DIE HAUPTWOHNUNG SIND MIND. ZWEI STELLPLÄTZE NACHZUWEISEN. FÜR JEDE WEITERE WOHNUNG IST EIN STELLPLATZ NACHZUWEISEN. DIE ZUSÄTZLICHEN STELLPLÄTZE WERDEN NUR ZUGELASSEN IN OFFENPORIGER BAUWEISE (RASENFUGENPFLASTER, RASENGITTERSTEINE ODER SCHOTTERRASEN). SIE SIND AUF DEN PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN UNTERZUBRINGEN.

3.1.2.7 EINFRIEDUNG:

ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM NUR SENKRECHTER HOLZLATTENZAUN NATURBELASSEN BZW. HELL BIS HELLBRAUN LASIERT ZULÄSSIG.
ZAUNFELDER VOR PFOSTEN DURCHLAUFEND,
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG,
ZAUNHÖHE MAX. 1,00 M
ZUSÄTZLICH SIND BEI DEN SEITLICHEN EINFRIEDUNGEN MASCHENDRAHTZÄUNE MIT NATÜRLICHER HINTERPFLANZUNG ZULÄSSIG.
HÖHE DER ZÄUNE MAX. 1,00 M.
ZAUNSOCKEL SIND NICHT ZULÄSSIG.
DAS EINFRIEDUNGSVERBOT DER STRAßENRAUMFLÄCHEN AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN IST UNBEDINGT EINZUHALTEN.
DER MINDESTABSTAND DES ZAUNES ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT MIND. 1.50 M.

3.1.2.8 STÜTZMAUERN:

STÜTZMAUERN, HÖHE MAX. 1,25 M, ALS TROCKENMAUERN ODER TIEFFUGIGE NATURSTEINMAUER ZULÄSSIG.
ZAUN AUF STÜTZMAUERN NICHT ZULÄSSIG.
DER MINDESTABSTAND ZUM FAHRBAHNRAND BETRÄGT 1,50 M.

3.1.2.9 IMMISSIONSSCHUTZ:

ZUM SCHUTZ DER BEWOHNER VOR LÄRMIMMISSIONEN SIND DIE RUHE- UND SCHLAFRÄUME DER BAUPARZELLE NR. 6 AUF DER STRAßENABGEWANDTEN SEITE (ZUR B 85) EINZUPLANEN.

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 RINCHNACH MIT DIENSTBARKEITEN ZU BELASTEN. NOTWENDIGE VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN IN RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSBEREICHEN SIND EBENFALLS DURCH DIENSTBARKEITEN ZU GUNSTEN DER GEMEINDE RINCHNACH ABZUSICHERN.

3.1.3.2 DULDUNGSPPFLICHT 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.