

Bebauungsplan: Hienhardt
Gemeinde: Achslach
Landkreis: Regen

3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 BAUWEISE

3.1.1 offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

3.2.1 Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 650 qm

3.3 FIRSTRICHTUNG

3.3.1 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zur Längsseite des Hauses der Zeichen unter Ziffer 4.2.1.1 und 4.2.1.2 .

3.4 EINFRIEDUNGEN

Nachfolgende Festsetzungen gelten nicht für, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans, im Geltungsbereich schon bestehende Einrichtungen.

3.4.1 Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 4.2.1.1 und 4.2.1.2

Straßenseitige Begrenzung

Senkrechter Holzplatten- oder Hanichelzaun, naturbelassen bzw. hell- bis hellbraun lasiert, Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend, Zaunhöhe 1.00 - maximal 1.50 m. Einfriedungssockel aus Beton sind unzulässig.

Seitliche und rückwärtige Begrenzung

Zwischen den Grundstücken sind höhere Einfriedungen bis 1.50 m zulässig (z.B. hinterpflanzter Maschendrahtzaun). Mauerwerk unzulässig.

3.4.2 Ausführung der Verkehrserschließung als ländliche verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit 4.50 m Breite und jeweils 0.50 m (im Norden und Westen 1.50 m) Sicherheitsabstand zu den Einzäunungen. Mitbenutzung der Fahrbahn durch Fußgänger, kein Hochbord.

Bebauungsplan: Hienhardt
Gemeinde: Achslach
Landkreis: Regen

3.5 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG

- 3.5.1 Die unbebaute Grundstücksfläche ist dem natürlichen Gelände anzupassen.
- 3.5.2 Die Geländeanschnitte der Nachbargrundstücke sind bei Abtragungen und Auffüllungen zu berücksichtigen. Zu jedem Bauantrag ist ein Geländequerschnitt, der den Anschluß zur Straße, zum Nachbargrundstück, die Höhenlage des Eingangs und den ursprünglichen und geplanten Geländeverlauf auf dem Grundstück darstellt, beizufügen.
- 3.5.3 Terrassen, sowie Treppenanlagen und Stützmauern müssen sich in Form, Maß, Verhältnis und Material der Gesamtanlage anpassen und sind den Geländegegebenheiten unterzuordnen.
- 3.5.4 Bei parallel zum Hang verlaufenden Wohnstraßen können an den Bergseiten als Einfriedung Stützmauern bis zu einer Höhe von 1.00 m errichtet werden. Diese Hangabfangmauern sollten in Naturstein hergestellt werden.

Bebauungsplan: Hienhardt
Gemeinde: Achslach
Landkreis: Regen

3.6 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

- 3.6.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen (Flachdach unzulässig).
Traufhöhe: max. 2.75 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
- 3.6.2 Die maximale Länge der Garagen einschließlich Nebengebäude darf 8.00 m betragen.
Alle Nebenanlagen, wie Holzlegen und Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.
- 3.6.3 Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5.00 m freigehalten werden. Eine Einzäunung des Stauraumes ist unzulässig.
- 3.6.4 Die Garagenvorplätze dürfen nicht asphaltiert oder betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung zu versehen (z.B. Granitpflaster oder Betonsteinpflaster).
- 3.6.5 Der Einbau der Garagen in das Wohnhaus ist unzulässig.
- 3.6.6 Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitz-Überdachungen sind zulässig.

Bebauungsplan: Hienhardt
Gemeinde: Achslach
Landkreis: Regen

3.7 HAUPTGEBÄUDE

3.7.1 zu den planlichen Festsetzungen 2.1.1

Dachform: Satteldach 28° - 33°
Dachdeckung: Pfannen naturrot
Dachgauben: pro Dachfläche max. 2 Gauben zulässig, mindestens 3.00 m vom Ortgang entfernt. Größe der Dachgauben max. 1.50 qm.
Dachflächenfenster: zulässig bis zu einer Größe von 0.80 qm, Verhältnis H:B = 1.5:1.0 Lage auf gleicher Höhe in der Dachfläche, max. zwei Fenster pro Dachfläche.
Kniestock: max. 1.30 m (ab 1.00 m mit Holzverschalung) zulässig.
Traufhöhe: max. 4.70 m ab natürlicher Geländeoberkante.
Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: min. 0.80 m - max. 1.20 m zulässig bei Balkon 1.80 m zulässig.
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1.3 nicht unterschreiten.

3.7.2 zu den planlichen Festsetzungen 2.1.2

Dachform: Satteldach 25° - 30°
Dachdeckung: Pfannen naturrot
Dachgauben: nicht zulässig
Dachflächenfenster: zulässig bis zu einer Größe von 0.80 qm, Verhältnis H:B = 1.5:1.0 Lage auf gleicher Höhe in der Dachfläche, max. zwei Fenster pro Dachfläche.
Kniestock: nicht zulässig
Traufhöhe: max. 6.50 m ab natürlicher Geländeoberkante.
Dachüberstände bei Ortgang und Traufe: max. 1.20 m zulässig bei Balkon 1.80 m zulässig.
Seitenverhältnis: Das Seitenverhältnis (Breite : Länge) darf 1 : 1.3 nicht unterschreiten.
Bei Geländeneigung von mehr als 1.50 m auf die Haustiefe ist die Bauform E + U zu wählen.

Bebauungsplan: Hienhardt
Gemeinde: Achslach
Landkreis: Regen

- 3.7.3 Die Fassaden sind einheitlich mit weiß oder pastellfarbenem Glattputz (keine Zierputze) oder mit senkrechter Holzschalung auszuführen. Sockel sichtbar abgesetzt sind unzulässig, der Anstrich ist im gleichen Farbton wie die Fassade auszuführen.
- 3.7.4 Die Fenster und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden, viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden. Insbesondere soll die direkte Verbindung von Fenster mit einer Fenstertüre vermieden werden.
- 3.7.5 Auf die Gestaltung und Materialwahl der Haustüren ist besonderer Wert zu legen. Haustüren sollen in handwerklicher Holzkonstruktion ausgeführt werden. Auffällige Strukturgläser sind zu vermeiden.
- 3.7.6 Kellerfenster sind in der Fassade nicht sichtbar auszuführen, d.h. Fensterstürze im Kellergeschoß sind nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Bebauungsplan: Hienhardt
Gemeinde: Achslach
Landkreis: Regen

3.8 Duldungspflichten

3.8.1 Leitungsrechte für Gemeinde

Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen in Grundstücksbereichen sind zu dulden und durch Dienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde abzusichern.

3.8.2 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.

3.8.3 Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung

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