

Bebauungsplan „Kirrlacher Weg links“, 1. Änderung

Schriftliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung:

WA-Gebiet: Ausnahmen nach § 4 Abs. (3) Ziffer 2, 4 und 6 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlungen) sind unzulässig.

2. Stellplätze/Garagen:

2.1 Anzahl: 1,5 Stellplatzmöglichkeiten je Wohneinheit, jedoch mindestens zwei bei Häusern mit nur einer Wohnung.

2.2 Zulässigkeit: Auf dem Baugrundstück und den besonders ausgewiesenen Flächen (St, GGa, Ga).
Im WR-Gebiet dürfen Garagen und Stellplätze die hintere Baugrenze nicht überschreiten, ausgenommen Eckgrundstücke.

2.3 Straßenabstände: Mind. 5,0 m bei Senkrechtstellung (Tor/Straße), mind. 2,0 m bei Parallelstellung (Wand/Straße), sofern zeichnerisch nichts anderes festgesetzt ist.

2.4 Dachform/-farbe: Flachdach, Pultdach max. 10° Grad oder entsprechend der Dachform des Hauptbaukörpers – dunkler Farbton (braun, rot, anthrazit).

3. Nebengebäude (NG):

3.1 Zulässigkeit: Im WR-Gebiet unzulässig, im WA-Gebiet nur innerhalb der Baugrenzen mit einer Überschreitung um max. 2,0 m bis max. 20,0 qm Grundfläche.

3.2 Sockelhöhe (OK Fußboden):
Max. 0,20 m i.M. über natürlichem Gelände.

3.3 Firsthöhe: Max. 4,00 m über Fußbodenoberkante (Abs. 3.2).

3.4 Dachform/-farbe: Entsprechend der Festsetzungen des Abs. 2.4.

4. Hauptbaukörper:

4.1 Sockelhöhe (Fußbodenoberkante EG):
Mind. 0,50 m – max. 0,80 m i.M. über Randsteinoberkante, soweit es die Kanallage zulässt.

- 4.2 Kniestock: Max. 0,60 m bei eingeschossiger Bauweise, bei mehreren sichtbaren Geschosshöhen unzulässig.
- 4.3 Dachform/-farbe: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen, bei Gruppenhausbebauung sind nur einheitliche Dachgestaltungen zulässig, dunkler Farbton (rot, braun, anthrazit).
- 4.4 Gebäudegestaltung: Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen über die Hauptfirstrichtung, sofern nichts festgesetzt ist, winkelrecht zur Grundstücksgrenze.
5. Automaten: Im WR-Gebiet nur unmittelbar in Verbindung mit Sammelgaragen (GGa) zulässig.
6. Außenanlagen:
- 6.1 Böschungen: Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Erschließungsanlagen und Grundstücksflächen, sind auf Letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mindestens 1:1,3 anzulegen.
- 6.2 Aufschüttung: Flächen zwischen Verkehrsflächen und Baukörper sind auf Straßenhöhe anzufüllen.
- 6.3 Einfriedungen: Unzulässig bei drei- und mehrgeschossiger Bebauung sowie im Vorgartenbereich von Gruppenhausbebauung; max. 1,0 m (0,80 m Sichtwinkelbereich) Gesamthöhe in den übrigen Bereichen.
Bei Reihenhausbebauung (unter 9,0 m Grundstücksbreite) sind Sichtblenden gartenseitig bis 2,20 m Höhe auf eine Tiefe von max. 4,0 m (gemessen vom Baukörper) zulässig. Bei Gartenhofhausbebauung sind Sichtblenden gartenseitig bis max. 2,20 m Höhe innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.4 Einfassungen: Baugrundstücke sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit mind. 0,10 m, max. 0,25 m hohen Einfassungen (Saumsteine, Sockel) abzusichern.
Unbearbeitete Betonsockel unzulässig.
7. Ausnahmen: Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen, können Ausnahmen nach § 31 (1) BBauG und § 94 (1) LBO nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

7.1 zeichnerische Festsetzungen:

- a) ~~Überschreitung der Baugrenzen um max. 10 % der ausgewiesenen Bautiefe, sofern ein Mindestabstand von 5,50 m zur nächstgelegenen Grenze nicht unterschritten wird.~~
- b) Abweichung von den festgesetzten Garagen- und Stellplatzflächen,
- c) Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung; innerhalb von Hausreihen jedoch nur, wenn bei jeweils zwei benachbarten Häusern ebenfalls eine Abweichung erfolgt,
- d) in Bereichen mit Einzelhausbebauung Walmdach und Satteldach 20 bis 35°,
in Bereichen mit eingeschossiger Einzelhausbebauung als Dachhaus bis max. 60°- max. Firsthöhe 8,0 m.
- e) Bei Gruppenhausbebauung Abweichung von den zwingend vorgeschriebenen Geschossen, jedoch einheitlich je Gruppe.
- f) Versorgungseinrichtungen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, auch sofern für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

7.2 schriftliche Festsetzungen:

~~Zu Abs. 2.2:~~

~~Überschreitung der hinteren Baugrenze zulässig.~~

~~Zu Abs. 2.3:~~

~~mindestens 3,0 m bei Senkrechtstellung,~~

~~mindestens 0,76 m bei Parallelstellung.~~

Zu Abs. 4.1:

Überschreitung soweit es die Kanallage erfordert.

Zu Abs. 4.2:

Max 0,80 m, jedoch Mindestdachüberstand 0,40 m (ohne Dachrinne-winkelrecht zur Hauswand).

Noch Hauptbaukörper:

- 4.5 Die Aufenthaltsräume der Gebäude im Bereich der K 114 sind aus Gründen des Immissionsschutzes möglichst an der Süd- bzw. Südostseite anzuordnen.