

Bebauungsplan Nr. 7 „Brunnleithe“

II. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der Baunutzungsverordnung (BNutzV) vom 26.06.1962 (BGB I.S. 429)

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des §17 BNutzV, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzungen ergibt.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Kleingaragen auf den dafür im Plan festgesetzten Flächen an den Grundstücksgrenzen selbst dann zulässig sind, wenn Sie mit Hauptgebäuden verbunden werden.

Anlagen entsprechend § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ferner sind Garagen und evtl. Nebengebäude immer in einem Baukörper zusammenzufassen. Die Baukörper der jeweiligen Hauptgebäude sind gegenüber den Nebengebäuden um mindestens 30 cm zu versetzen.

4. Gestaltung

Die angegebenen Firstrichtungen sind zwingend, die höchstzulässigen Traufhöhen betragen 6,70 m bei zweigeschossigen und 4,10 m bei erdgeschossigen Gebäuden. Die Dachneigungen sind zwischen 25 und 37 Grad auszuführen. Der Dachgeschossausbau ist und Beachtung der zulässigen Dachneigungen erlaubt.

Die Einfriedungen an der Straßenseite sind maximal 1,20 m hoch herzustellen. Vorgärten usw. sind an den Straßeneinmündungen frei von sichtbehinderndem Baum- und Strauchwuchs zu halten. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher nicht zu dicht an den Straßenrand herangesetzt werden, sodass überhängende Zweige und Äste den Verkehr gefährden bzw. behindern könnten.

5. Eingrünung

Östlich und westlich des Geltungsbereiches ist eine Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern innerhalb der Grundstücksgrenzen vorzunehmen. (Siehe gesonderten Grünordnungsplan!)

6. Lärmschutz

An der Penzenhofener Str. (Reihenhausgruppen) sind zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der Wohn- und Schlafräume, Einbau dichtschießender Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung!) Die Einzelheiten sind im jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1. Die 4,00 m breiten Zufahrten zu den Reihenhäusern werden Eigentümerwege festgesetzt. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Eigentümern. Die Wege müssen so angelegt sein, dass jederzeit für öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Sanitätsauto, etc.) befahrbar sind.
Schneeräumen und Sauberhaltung der Wege ist Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer. Ebenso die Ausbaurkosten.
In den 4,00 m breiten Wegen ist ein 1,00 m breiter Versorgungstreifen (Wasser-, Kanal-, Strom und Telefon) vorzusehen. Dieser streifen wird mit Verbundpflaster oder ähnlichem Material belegt, die restliche Fläche kann asphaltiert werden.
- 7.2. Für die Mülltonnen ist ein geeigneter Platz an den Straßenseitlichen Grundstücksgrenzen vorzusehen und mit geeignetem Baumaterial (Betonwand oder Sichtmauerwerk) einzufrieden. Es ist darauf zu achten, dass bei evtl. späterer Umstellung auf Müll-Container, die dafür vorgesehene Fläche ausreichend bemessen wird.
Außerdem soll in diesem Bereich zum Zwecke der Auflockerung eine entsprechende Bepflanzung vorgenommen werden.
- 7.3. Für die Reihenhausgruppen sind jeweils gemeinsame Antennenanlagen vorzusehen. (Gestalterische Gründe!)
- 7.4. Die 5,00 m tiefen Stauräume vor den jeweiligen Garagen dürfen nicht eingefriedet werden, auch nicht bei Einzelgrundstücken.
- 7.5. Die 4 freistehenden Häuser im nördlichen Baugebiet sind einheitlich entweder zweigeschossig oder eingeschossig zu erstellen. Die einmal getroffene Wahl ist dann bindend für alle vier Gebäude.
- 7.6. Die Garagen auf dem Südwestlichen Grundstücksareal an der Sportheimstraße werden in Abweichung von der Abstandsflächenregelung ausdrücklich auf der Grenze festgesetzt.