

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Nutzungen:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf 25 % begrenzt. Bei Begrünung der Garagendächer sind für die Ermittlung der Grundflächenzahl nur 30 % der Grundfläche der Garage zu berücksichtigen. Bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster (Rasenlochsteine, Pflaster mit Fugenanteil von mind. 30 %) werden für Zufahrten und Stellplätze nur 50 % der Fläche für die Berechnung der Grundflächenzahl berücksichtigt.

3. Garagen

In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen einschließlich überdachter Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO

- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Vorgartenzonen in einem Abstand von 3.00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig
- an den Abgrenzungen zu öffentlichen Fußwegeverbindungen sowie den öffentlichen Grünflächen mit einem Mindestabstand von 1.00 m zu errichten.

4. Höhe der Gebäude

Im WA-Gebiet darf die Firsthöhe bei zulässigen zwei Vollgeschossen das Maß von 9,0 m und die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss das Maß von 0,6 m über der zur Erschließung des Grundstücks dienenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist die äusseren Begrenzung der Dachhaut.

4.1 Bezugspunkt für Höhenangaben

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante der zur Erschließung des WA-Grundstücks angrenzenden fertig gestellten öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Bei geneigten Verkehrsflächen ist die entlang der Grundstücksgrenze gemittelte Höhenlage zugrunde zu legen. Bei Eckgrundstücken wird entlang der längeren Grundstücksgrenze gemessen. Das arithmetische Mittel, das den Bezugspunkt darstellt, wird gebildet aus dem Ausgangs- und dem Endpunkt entlang dieser Linie.

4.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die vorhandene Geländeoberfläche entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche darf nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken verändert werden.

5. Maßnahmen zum Schallschutz:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen bauliche Vorkehrungen zu treffen. Für diese Flächen sind zum Schutz der Aufenthaltsräume die Schalldämm-Maße $R'_{w, res}$ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 5 „Schutz gegen Außenlärm“ einzuhalten.

6. Naturschutzrechtliche Maßnahmen:

Für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen i. S. d. § 1a BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich festgesetzt:

B-Plan Nr. 71, 1. Änderung "Unterm Kirchwege", OT Kirchdorf

Stand: 13.11.2011