

1.12 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR MINDERUNG VON EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG

§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Auf den Flächen entlang der L 1141, der Oberriexinger Straße, sind besondere Vorkehrungen gegen Verkehrslärm notwendig. Im Baugenehmigungs- und im Kenntnisgabeverfahren ist nachzuweisen, dass die Werte der DIN 4109 eingehalten werden. Die Flächen sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Bei Wohngebäuden sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die dem Lärm abgewandte Seite zu orientieren. Schallschutzfenster sind, sofern keine Hauslüftungsanlage vorhanden ist, mit einem automatischen Entlüftungsventil auszustatten, das den Schallschutz um maximal 1 dB (A) verschlechtern darf.

Auf dem Grundstück Flurstücksnummer 3380/16 sind im über dem Erdgeschoss liegenden Geschoss auf der nordwestlichen Seite (Oberriexinger Straße) und in den darüberliegenden Geschossen auf der nordwestlichen und südwestlichen Seite keine offenbaren Fenster und Türen zulässig.

Auf den übrigen Flächen im nördlichen Bereich entlang der Oberriexinger Straße mit einer Traufhöhe von maximal 5,5 m (Flst. 3380/15, 3380/14 und 3380/12) sind in den über dem 1. Obergeschoß liegenden Geschossen außer auf der der Oberriexinger Straße abgewandten Seite (Südost bzw. Ostseite) keine offenbaren Fenster und Türen zulässig.

1.13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND

§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB

1.13.1 Betonfuß: Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,2 m und einer Tiefe von etwa 0,3 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

1.13.2 Straßenböschungen: Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben, werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs. 7 LBO

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- nach Eintrag im Lageplan -

2.1.1 Dachform und Dachneigung in Altgrad

a) Wohngebäude: Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 40 °.
Bei Doppelhaushälften ist die Dachneigung einheitlich zu wählen.

b) Hauptgebäude: geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 25 - 40 °,
flachere Dachneigungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

c) Pultdächer sind ausnahmsweise zulässig.

d) Flachdächer bis 15 ° können zugelassen werden, wenn sie mit einer Substratschicht von mindestens 0,15 m versehen und begrünt werden.

2.1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur Materialien in braunen oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Dachflächenfenster und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

2.1.3 Dachaufbauten und Dachausschnitte

Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen. Reflektierende oder glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten und Dachausschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge zusammen 50 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 4,25 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dachausschnitte von der Giebelwand muss mindestens 1,5 m messen. Der Abstand vom First und von der Traufe muss mindestens 0,9 m betragen.

2.1.4 Fassadengestaltung

grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbtöne sind nicht zulässig.

2.2 ANFORDERUNGEN AN WERBEANLAGEN

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 und § 11 Abs. 4 LBO

Es sind nur für Anschläge bestimmte Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

2.3 ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG UND NUTZUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ÜBER ART, GESTALTUNG UND HÖHE VON EINFRIEDIGUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

2.3.1 Einfriedigungen gegen die öffentlichen Verkehrsflächen

a) Lebende Einfriedigungen (Sträucher und Hecken) sind ohne Stützhilfe oder mit innenliegenden Spanndrähten und Knüpfdrahtzäunen zulässig. Die Pflanzen sind so zu placieren, dass sie in ausgewachsenem Zustand das Lichtraumprofil der Verkehrsfläche nicht beeinträchtigen.

b) Entlang den öffentlichen Flächen sind tote Einfriedigungen nur zulässig, wenn sie mindestens 0,5 m abgerückt und durch Bepflanzung verdeckt sind.

2.3.2 Sichtschutzanlagen

Sichtschutzanlagen sind für Doppelhäuser bis 2,0 m Höhe entlang der Grenze zulässig. Entlang der Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten und die Höhe darf 2,0 m nicht überschreiten.

2.3.3 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen. Diese Abschirmung muss auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

2.3.4 Flächen für Pkw-Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Ortbeton und Asphalt sind als Oberflächenabschluss nicht zulässig. Die Befestigung muss wasserdurchlässig sein, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster in Splitt oder Sand mit Fugen verlegt sowie wassergebundene Decken. Lkw-Standplätze sind jedoch flüssigkeitsdicht auszuführen.

2.4 AUSSENANTENNEN

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

Außenantennen sind unzulässig, sofern der Anschluss an eine Gemeinschaftsantennenanlage gewährleistet ist. Ist dies nicht der Fall, ist je Gebäude maximal eine Antenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen.

2.5 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen, im Elektrizitätsbereich jedoch nur die Niederspannungsleitungen.

2.6 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr. 2 LBO

Pro Wohneinheit sind folgende Stellplätze herzustellen:

1,5 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 40 bis 90 m²,

2 Stellplätze bei Wohnungen mit einer Wohnfläche über 90 m²,

2 Stellplätze bei Einfamilienhäuser für die Hauptwohnung.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, wird abgerundet.