

Textfestsetzungen

gem. § 9 BbaUG, BauNVO und LBauO

zum Bebauungsplan „Vorderer Flur“ der Gemeinde
K l ü s s e r a t h

- 1.) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1a in Verbindung mit der BauNVO

	Z	GRZ	GFZ
Mi	I	0,4	0,5
FD	II	0,4	0,0

Die Geschößzahl wird dort, wo sie im Plan eingetragen ist bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig, entsprechend der Querschnittsdarstellung festgesetzt. Das Gelände der talseitig der Erschließungsstraßen gelegenen Gebäude ist - wie im Querschnitt dargestellt - vom Straßenraum bis mindestens zur Gebäudevorderfront aufzufüllen.

- 2.) Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BbaUG

Die Bauweise ist im MD Gebiet offen, im Mi Gebiet geschlossen, festgelegt.

- 3.) Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BbaUG

Die im Plan eingetragene Firstrichtung - Richtung der Gebäudeaußenwände - ist einzuhalten. In begründeten Ausnahmefällen ist die Änderung der Firstrichtung gemäß § 31 Abs. 1 BbaUG zugelassen.

- 4.) Stellplätze/Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1c BbaUG

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Der Mindestabstand zwischen Garagenvorderfront und Straßenbegrenzungslinie beträgt 5 m. Kellergaragen sind nur zulässig, wenn die Zufahrt bis 5 m hinter dem Fahrbandrand horizontal liegt.

- 5.) Dachform

Als Dachform ist das Satteldach mit einer Neigung von 18° bis 38° zulässig. Ausnahmsweise können Walmdächer gemäß § 31 Abs. 1 BbaUG zugelassen werden.

- 6.) Farbgebung

Das Bedachungsmaterial ist für alle Gebäude dunkelfarbig vorzusehen.

- 7.) Gebäudehöhe

Bei ebenem und fallendem Gebäude darf OKFEG nicht höher als 50 cm über Bordsteinoberkante liegen. Bei steigendem Gelände darf die OKF des untersten Geschosses nicht höher als 50 cm über Bordsteinoberkante liegen. Drempelausbildungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm, gemessen von der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes ab Oberkante Decke bis zur Schnittlinie mit der Dachaußenkante, zulässig.

- 8.) Die öffentlichen Grünflächen sind durch Baumgruppen und Sträucher im Sinne der Planeinzeichnung zu gliedern.

- 9.) Einfriedungen:

Straßenseitig ist eine Mauereinfriedung bis 0,6 m Höhe zusätzlich 0,4 m Geländer oder Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

- 10.) Im MD und Mi Gebiet sind nur Produktionen zulässig, die einen Schallpegel von 60 d B (A) tagsüber und 40 d B (A) nachts nicht überschreiten.

- 11.) Im gesamten Baugebiet ist die Zulassung landwirtschaftlicher Betriebe mit Intensivviehhaltung - insbesondere Schweinemästereien und Hühnerfarmen - nicht zulässig.

- 12.) Im MD Gebiet sind Anlagen, die verfahrenstechnisch bedingte Ableitungen von Gasen, Dämpfen, Stäuben, Gerüchen und Aerosolen (ausgenommen Heizanlagen) verursachen, nicht zulässig.

- 13.) Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

- 14.) ~~Die Benutzung der Kreisstraße als Erschließungsstraße ist erst nach Fertigstellung des im Plan eingetragenen neuen Kreisstraßenabschnittes zulässig.~~

~~Baugenehmigungen im Planungsgebiet dürfen erst nach Verlegung der K 41 - wie im Plan dargestellt - und nach Abstufung der künftigen Erschließungsstraße A als Gemeindestraße erteilt werden.~~

- 15.) Die Errichtung weiterer Zugänge zur K.41 neu ist nicht zulässig.