

Bebauungsplan Nr. 11a „Heidestraße“ der Gemeinde Winkelhaid

Textl. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsordnung (BauNVO) vom 15.09.1977 (BGB 1.9.429)

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des § 1 BauNVO ein VG, soweit es sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Kleingaragen auf den dafür im Plan festgelegten 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 als Ausnahme zulässig. Ferner sind Garagen und evtl. Nebengebäude, soweit als möglich, immer in einem Baukörper zusammenzufassen. Die Baukörper der jeweiligen Hauptgebäude sind gegenüber den Nebengebäuden um mindestens 30 cm versetzt zu errichten.

4. Gestaltung

Die Firstrichtungen bleiben frei. Die im Planblatt vorgeschlagenen Firstrichtungen gelten lediglich als Empfehlung des Planers.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,10 m.

Die Dachneigungen sind zwischen 20 und 35 Grad im Leistungsbereich des Bayernwerkes, und zwischen 37 und 43 Grad im übrigen Baugebiet auszuführen.

Der Dachgeschossausbau ist unter Beachtung der zulässigen Dachneigungen erlaubt, sofern diese den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Kniestockhöhe maximal 0,50 m.

Die Einfriedungen an der Straßenseite sind maximal 1.20 m hoch mit Hanichelzaun (Holzlattenzaun) und niedrigem Sockel herzustellen.

Vorgärten, usw. sind an den Straßeneinmündungen frei von sichtbehindertem Baum- und Stauchwuchs 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 können.

Im Bereich der 220 kV Leitung der Bayernwerk A.G. sind die in den jeweiligen Bauparzellen eingetragene max. Firsthöhen einzuhalten.

Die Garagen und Nebengebäude sind aus Gestaltungsgründen als Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD), auch wenn sie nicht mit dem Hauptgebäude verbunden sind, auszuführen.

5. Eingründung

Das Baugebiet schließt im Süden und Westen an ein bestehendes Wohngebiet an. Im Norden wird es durch die Flurstraße begrenzt.

Im Osten grenzt es vorerst an eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Bauerwartungsland) an, sodass ein Eingrünungsplan hierfür nicht erforderlich ist.

Die Begrünung der verkehrsberuhigten Zone hingegen wird in einer gesonderten Detailplanung festgelegt, die dem Bebauungsplan als Anhang beiliegt.

6. Sonstige Maßnahmen

Die Gestaltung der verkehrsberuhigten Zone, siehe gesonderten, beiliegenden Gestaltungsplan!