

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 Abs.1 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) Im Mischgebiet nach Eintrag im Lageplan. Bei Doppelhäusern sind nur 35 ° als Dachneigung zulässig.
- b) Im Gewerbegebiet nach Eintrag im Lageplan. Flachdächer sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachfläche mit einer Substratschicht von mindestens 0,08 m extensiv begrünt wird.
- c) Freistehende Nebengebäude und Garagen sind mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 - 40° zulässig.
- d) Einfache Stellplatzüberdachungen sind in Form von Pergolen oder als Rankgerüste in Holzbauweise zulässig.

2.1.2 Dachdeckung

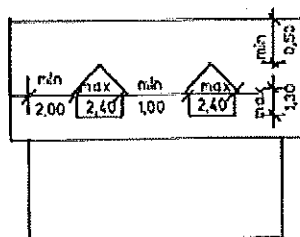
Zur Dachdeckung sind nur Materialien in roten oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Dachflächenfenster einzeln bis 0,8 m² und Solarenergieanlagen sind zulässig, Rahmen und Verwahrungen sind im Farbton der Dachdeckung zu streichen.

2.1.3 Dachaufbauten

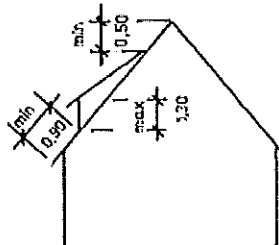
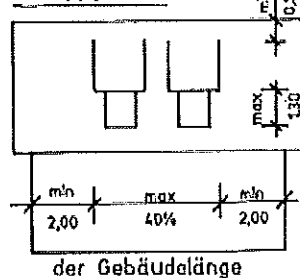
Dachaufbauten sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie sind zulässig, soweit die geschlossene Wirkung des Hauptdaches nicht beeinträchtigt wird. Bei Doppelhäusern ist die Gestaltung der Dachaufbauten aufeinander abzustimmen.

Dachaufbauten sind als Schlepp-, Sattel- oder Dreiecksgauben zulässig, wenn ihre Länge 40 % der Dachlänge je Seite nicht überschreitet. Ihre Einzellänge darf maximal 2,4 m, ihre Höhe, gemessen bis zum Schnittpunkt Vorderkante Dachhaut, maximal 1,3 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand muß mindestens 2,0 m messen.

Giebelgauben



Schleppgauben



2.1.4 Dachausschnitte

Dachausschnitte sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben und Dachausschnitten darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

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

§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

2.2.1 Einfriedigungen

a) Sockelmauern sind bis 0,30 m Höhe bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche bzw. auf das natürliche Gelände an der Grenze zulässig.

b) Höhere Einfriedigungen sind nur zulässig, wenn die der öffentlichen Fläche zugewandte Seite der Einfriedigung einen Abstand von 0,8 m einhält.

2.2.2 Müllbehälterstandplätze

Die Müllbehälterstandplätze sind durch Einfassung, Sichtblenden oder Bepflanzungen allseitig abzuschirmen; diese Abschirmung muß auch geeignet sein, die Müllbehälter gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Einfassungen sind aus Holz oder verputztem Mauerwerk auszuführen.

2.2.3 Flächen für Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten, Fußwege und Parkplätze

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.

2.3 STELLPLATZVERPFLICHTUNG

§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen. Nachkommastellen sind auf die nächsten vollen Zahlen aufzurunden.

3. GRÜNORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 PFLANZGEBOTE

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Mit dem Bauantrag ist zugleich ein Pflanzplan einzureichen. Die Erfüllung der Pflanzgebote ist bei der Schlußabnahme des Bauvorhabens oder einem anderen von der Gemeinde nach § 178 BauGB festzusetzenden Termin nachzuweisen.

3.1.1 Kraichbachbegleitende Wiesenflächen - Pfg 1: Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und entsprechend zu pflegen.

3.1.2 Hochstämmige Obstbäume: Im Bereich der im Lageplan angegebenen Standorte sind hochstämmige Obstbäume, alter Sorten zu pflanzen und zu unterhalten. Die Standorte können aus funktionalen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden, die Anzahl ist jedoch bindend. Folgende Baumarten werden dieser Forderung gerecht:

Apfelhochstämme	Birnenhochstämme
Bittenfelder	Oberösterreichische Weinbirne
Gewürzluiken	Pastorembirne
Brettacher Sämling	Gelbmöstler
Bohnäpfel	Champagner-Bratbirne
Haux-Apfel	Alexander-Lucas
Jacob-Fischer	

Außerdem sind Kirschen, Zwetschgen oder andere hochstämmige Obstbäume zulässig.

3.1.3 Außenwandbegrünung durch Rankgewächse: Außenwandflächen sind zu begrünen. Folgende Arten sind zulässig:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia</i>
Trompetenblume	<i>Campsis radicans</i>
Clematis	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Waldgeißblatt	<i>Lonicera periclymenum L.</i>
Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Mauerwein	<i>Tricus spidata „Veitchii“</i>
Weintraube	<i>Vitus vinifera</i>

Kletterrosen und Spalierobst sind ebenfalls zulässig.

3.1.4 Pflanzgebot je Baugrundstück: Pro Baugrundstück ist je 500 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Spalierobst an der Wand des Hauptgebäudes ist ebenfalls zulässig. Folgende Arten werden dieser Forderung gerecht:

Roßkastanie	<i>Aesculus hippocastanum L.</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Waldkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Bruchweide	<i>Salix fragilis</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>

Hochstämmige und großkronige Obstbäume können ebenfalls gepflanzt werden.

3.1.5 Pflanzgebot je acht Stellplätze: Im Plangebiet, insbesondere aber auf den Flurstücken 6327/1 und 6327/2 sind je acht Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume müssen landschaftsgerecht und heimisch sein. Die Arten der Ziffer 3.1.4 werden dieser Forderung gerecht:

3.2 PFLANZBINDUNG

§ 1a in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Bei Baumaßnahmen ist zum Schutz der Bäume und Vegetationsflächen die DIN 18920 zu beachten.

3.2.1 Pflanzbindung für Obstbäume: Die im Lageplan gekennzeichneten, bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Pro Baum ist eine unbefestigte Fläche von 5 m² vorzusehen. Abgehende Bäume sind durch gleichwertige der gleichen Art zu ersetzen.

3.2.2 Pflanzbindung Ufergehölz: Dasvorhandenen Ufergehölz der Kraich ist zu erhalten und zu pflegen. Auslichten und Nachschneiden ist alle fünf Jahre zulässig. Nachpflanzungen müssen sich an der potentiell, natürlichen Vegetation oder am Bestand orientieren.