

B e b a u u n g s v o r s c h r i t t e n

§ 1 Baugebiet "Art der baulichen Nutzung"

Das Gebiet ist allge. Wohngebiet (WA) gemäß § 4. BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs.(3) BauNVO werden ausgeschlossen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- 1) Bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse = I sind Untergeschosse bzw. oberste Geschosse (Dachgeschosse), die keine Vollgeschosse sind (§ 2 Abs. 5 LBO 1983) gebäudebedingt bzw. im Rahmen der festgelegten Dachneigungen zulässig. Ausnahmsweise kann ein Untergeschoß auch als Vollgeschoß im Rahmen der sonstigen Festlegungen zugelassen werden, wenn sich dies offensichtlich aufgrund der Stellung des Gebäudes und der vorhandenen Geländesituation ergibt, ohne daß hierzu das natürliche Gelände durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen wesentlich (40 cm) verändert werden muß.
- 2) Die unter § 19 Abs. 4 Ziff. 1 - 3 BauNVO genannten Flächen sind auf die Grundfläche nicht anzurechnen.

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die Anlage unter Berücksichtigung der Größe und Lage des Grundstückes sowie des Baukörpers unterordnet, das Ortsbild nicht stört und von der Anlage keine das übliche Maß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen verursacht wird.

§ 4 Überbaubare Flächen

- 1) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen, nicht jedoch innerhalb von Sichtflächen im Bereich von Straßeneinmündungen, zulässig.
- 2) Garagen und Stellplätze sind grundsätzlich den Verkehrsflächen zuzuordnen und dürfen nicht über die jeweilige Tiefe (von der Straße ausgehend) der für die Gebäude ausgewiesenen Baufenster hinaus errichtet werden. Ausnahmsweise werden Stellplätze bzw. Garagen zugelassen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.
- 3) Sonstige Nebengebäude (z. B. Gartenhäuschen) sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, es sei denn, sie werden mit dem Hauptgebäude in einem guten baulichen und gestalterischen Zusammenhang gebracht.

§ 5 Stellung und Höhen der Gebäude

- 1) Für die Hauptgebäude wird die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens (EGF) auf eine max. NN-Höhe (siehe Eintrag im Baufenster) festgelegt. Diese darf bei außergewöhnlichen Lageverhältnissen des Grundstückes im Wege einer Ausnahme um 20 cm überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig (auf mögliche Probleme bei der Hausentwässerung wird hingewiesen.)
- 2) Die max. Traufhöhe bezogen auf EGF Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut, darf höchstens 4,20 m betragen. Die Firsthöhe darf max. 9,50 m über EGF betragen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude, Garagen und Nebenanlagen

- 1) Doppelhäuser und Hausgruppen sind bezüglich Dachneigung, Dachform und Höhenentwicklung einheitlich zu gestalten. Topografisch bedingter Höhenversatz ist möglich. Nebenanlagen müssen ebenfalls geneigte Dächer haben.
- 2) Dachaufbauten, wie Dachgauben sind nur bei Dachneigungen über 30° zugelassen. Sie dürfen insgesamt 1/3 der Länge der jeweils zugehörigen Dachseite nicht überschreiten und müssen sich in ihrer Gesamtwirkung der Dachfläche unterordnen, deutlich unter der Firstlinie des Daches liegen und auch deutliche Abstände (mind. 1,5 m) zu den Dachseiten einhalten.
- 3) Für die Dachflächen der Haupt- und Nebengebäude sind Bedachungsmaterialien in roten bis dunkelbraunen Farbtönen zu verwenden. Metalleindeckungen sind nicht gestattet.
- 4) Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne zulässig. Parabolantennen sind farblich der Wand- bzw. Dachfläche anzupassen.
- 5) Garagen müssen einen Stauraum von mind. 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen. Bei der Anordnung von Garagen in Längsaufstellung zu der Straße ist mit dem Baukörper zur Straße bzw. zum Gehweg ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Damit kann zwischen Garage und öffentlichen Verkehrsflächen ein Pkw-Abstellplatz angelegt werden.

- 6) Mit oberirdischen baulichen Anlagen überdachter Pkw-Stellplätze und mit sonstigen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO muß ebenfalls ein Abstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straße bzw. Gehweg) eingehalten werden.
- 7) Die eingezeichneten Garagenflächen sind als Planungsvorschlag gedacht. Aus städtebaulichen Gründen sollten die Garagen in die Hauptgebäude einbezogen oder in Form gemeinsamer Grenzbauten errichtet werden.
- 8) Die Dachneigung bei Garagen und Nebengebäuden muß mind. 18° betragen.

§ 7 Gestaltung der Grundstücke, Bepflanzung

- 1) Aufschüttungen oder Abtragungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, daß die vorhandenen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Die Gelände- verhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.
- 2) Die nicht zur baulichen Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen sind als Rasen- und/ oder Pflanzflächen zu gestalten.
- 3) Falls Pkw-Stellplätze, Vorplätze und dergl. befestigt werden, soll diese Befestigung zur Verminderung des Anfalls von Oberflächenwasser wasserdurchlässig, z. B. mit Rosen- gittersteinen, hergestellt werden.
- 4) Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen nicht höher als 1,00 m sein. Die Errichtung massiver Mauern als Einfriedung ist nicht zulässig.
- 5) Die Höhe der Einfriedungen und Anpflanzungen auf den Grundstücken im Bereich der ein- zelnen Grundstücksausfahrten sowie im Bereich der übrigen Sichtflächen bei Straßenein- mündungen dürfen nicht mehr als 0,80 m - gemessen von der Fahrbahnoberkante - betragen.
- 6) Wo der Bebauungsplan ein Pflanzgebot vorschreibt, sind heimische hochstämmige Bäume zu pflanzen, wobei die Anzahl und die Pflanzstellen im Bebauungsplan nicht verbindlich sind. Auf jedem Grundstück ist jedoch mind. ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Darüber hinaus wird Wert darauf gelegt, das Baugebiet durch weitere Begrünung (z. B. Sträucher) landschaftsgerecht zur Umgebung einzubinden.

Hinweise:

Ferner sind dem Bebauungsplan die Bestimmungen des Amtes für Bodenschutz und Wasserwirtschaft zur Vorinformation der Bauherren und Planer zum Bebauungsplan "Am Helgenacker" der Gemeinde Sölden beigelegt.

Sölden, den 27.10.1992

Frei
Bürgermeister

