MASSNAHMEN (RECHTSVERBINDLICHE VERBALFESTLEGUNGEN)

Bauliche Maßnahmen

Zweiodermehrere selbständige Hauptbaukörper auf einem Bauplatz müssen so situiert werden, dass die Möglichkeit einer nachträglichen Grundstücksteilung gewahrt bleibt.

Bei Errichtung von Hauptgebäuden mit mehr als 3 Wohneinheiten ist der Nachweis des vorzuschreibenden Stellplatzbedarfes in einer unterirdischen Garage verbindlich.

Ladezonen Ein- und Ausfahrten sowie Rampen von unterirdischen Garagen sind in den zu hausen und schallabsorbierend zu verkleiden. Die Einhausung ist zu begrünen. Ladezonen sowie Ein- und Ausfahrten des Lärmschutztechnischen Gründer in zu hausen sind, sind außerhalb der Bauflucht linien zulässig und verringern Richtäsen maximal zulässige Ausmaß der mit Nebengebäuden und Schutzdächern bebaubaren Fläche.

Oberirdische Garagen und oberirdische Überdachbauliche Anlagen, Kirkt zin nicht bis seitlich offene Konstruktion und außerhalb der Baufluchtlinien mindestens m von der Straßenfluchtlinie zurückzukehrende Errichtung. Licht grundstücksnivellierpunktgestaltung AU/GU – Bereich mindestens 5m – Bereich entlang der Straßenfluchtlinie. Im Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie ist die Errichtung von Überdachbaulichen Anlagen, z.B. Carport, nur in offeseitig offenen Konstruktion zulässig. Jedoch, den punktgerasterten AU/GU – Bereichen.

✱ DRU, DGU, ZGU ? nur Flachdach zulässig ? ab Erreichen der max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl.

Begrünung

Die Dachflächen unterirdischbaulicher Anlagen sind zu begrünen. Die oberste Schichtes Dachaufbaues als Vegetationsschicht einer Mindeststärke von 50 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche auszuführen.

Die begrünten Dachflächen unterirdischbaulicher Anlagen ist dem angrenzenden Grundstücksniveau zugleichen (max. 0,5 m Niveauunterschied).

Niveauunterschiede sind sicherder begrünten Dachflächen unterirdischbauliche Anlagen und den angrenzenden Freiflächen sind mit einer durchgehenden Vegetationsschicht einer Bauplatz bzw. Bauabschnitt und organischen Pflanzen zu begrünen (ausgenommen Zu- und Abfahrten, Belüftungen und sonstige technische Einrichtungen).

Bei Errichtung unterirdischbauliche Anlagen sind mind. 30 % des nichtmit Hauptgebäude bebaubare Teiles des Bauplatzes für Grünflächen über durchgehend gewachsenem Boden freizuhalten.

Bei Neu- und/oder Zubauten von Hauptgebäuden ist der verbaute Schel 00 m über stehende Gebäude oberirdischen Garagen mit einer verbaute Fläche über 100 m? sind Dachflächen bei einer Neigung bis 20 Grad, ausgenommen Schutzdächer, zu begrünen.

Unter Dachbegrünung ist eine Dachausführung zu verstehen, welches oberste Schichtes Dachaufbaues eine Vegetationsschicht einer Mindeststärke von 15 cm und organischen Pflanzen auf mindestens 80 % der Fläche verteilt aufweist.

Pro 750 m? volendet Bauplatzfläche ist zumindest 1 Laubbaum in einer reichbaren Mindestkronendurchmesser im wüchsigen Zustand von mindestens 6 m über der Pflanzung zumindest Stammumfang 18 – 20 min 1 m? Wurzelraum aufweist. Zur durchgehend gewachsenen Bodenzu Pflanzen, zw. zu erhalten ist der verbleibende nicht Hauptgebäude bebaubare Teil des Bauplatzes durch gewachsenen Bodenzu begrünen. Unterirdische bauliche Anlagen kleiner als 100 m? sind von der Pflanzung zu befreien. Die Dachflächen unterirdischbauliche Anlagen vorgenommen werden. In diesem Fall ist die oberste Schichtes Dachaufbaues mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht einer Mindeststärke von 100 cm und einem Wurzelraum von mindestens 1 m zu versehen. Solitäre verbleiben nicht nicht Hauptgebäude bebaubare Teil des Bauplatzes, wenn eine 100 m? ein, so ist eine Baumpflanzung nicht erforderlich.

Mit einer Grünfläche auszubilden sowie mit Bäumen und/oder Sträuchern sind zu bepflanzen:
? der von einer Bebauung freibleibende Bereich zwischen Straßenfluchtlinie und vorderer Baufluchtlinie
? die Bereiche entlang der seitlichen und rückwärtigen Bauplatzgrenzen
? die Bereiche entlang fensterloser Außenmauern
Ausgenommen von diesen Bepflanzungsgebieten sind Brandwände, Zufahrten, Zugängebefestigte Vorplätze, z. B. im 5m – Bereich entlang der Straßenfluchtlinie. Es ist dies jedoch nur bis zu einem Ausmaß von 50 % der Fläche. Rasengittersteine stellen keinen Ersatz für Grünflächen dar.

Ruhender Verkehr – mit Ausnahme von Verkehrsflächen auf öffentlichem Gut

Die oberirdische Kfz – Stellplätze sind so zu gestalten, dass nach jedem Kfz – Abstellplatz ein Baum mit einem erreichbaren Mindestkronendurchmesser von 6 m über der Pflanzung zumindest ein Stammumfang 18 – 20 min 1 m? Wurzelraum aufweist. Kleinere Pflanzflächen sind mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Die zweiseitigen, nicht bepflanzbaren oberirdischen Kfz – Abstellplätze sind mit einer Grünfläche auszubilden und mit Bäumen (keine Sträucher) zu bepflanzen.
Die oberirdische Kfz – Abstellplätze sind mindestens kleinteilig gegliedert, z.B. durch Kfz-B.Pflasterungen, Rasengittersteinen u.A.) herzustellen. Eine Ausbildung der oberirdischen Kfz-Abstellplätze als Schotterfläche ist jedoch nicht zulässig. Eine Versickerung des aus den Kfz-Abstellplätzen anfallenden Niederschlagswassers ist anzuwenden und für einen Teil zur Kulturel über Sickerschächte ist nicht zulässig.
Rosenmulden sind für die Versickerung des Niederschlagswassers anzuwenden und für einen Teil zur Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern herangezogen werden.

Lärmschutz

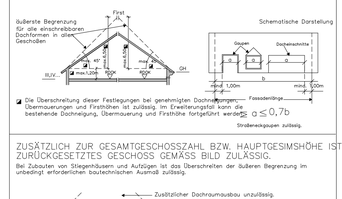
Bei Zubauten mit Auswirkung auf die Situierung von Aufenthaltsräumen bei Neubauten ist bei einem Fassadenschallpegel von Beurteilungspegel von mindestens 50 db nachtsleq mindestens 2 db Priorität auf die Ausrichtung der Schlafräume erforderlich.
Im Bauverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

✱ Die Errichtung von Ladezonen, Zufahrtsstrassen, Parkplätzen, wie die Aufstellung, Montage von Lüftungs- bzw. Kältetechnischen Anlagen ist zulässig, wenn der nur unter der Voraussetzung der Vorlage eines schalltechnischen Projektes im Zuge des Bauverfahrens mit Maßnahmen zum Schutz der Wohnnachbarn zulässig.

HINWEISE

Die Wasserversorgung ist an sorgungsfähiges bestehendes städtisches Wasser- und Kanalnetz. Die Energieversorgung erfolgt über das öffentliche Elektrizitäts-, Gas- bzw. Fernwärmenetz.

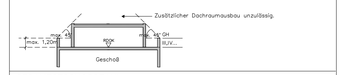
VERBINDLICHE RICHTLINIE FÜR DEN DACHRAUM– UND DACHGESCHOSSAUSBAU



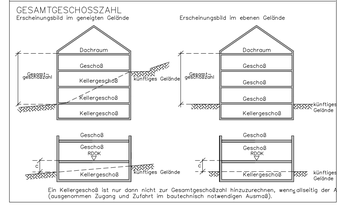
Die Überschreitung dieser Festlegungen bei genehmigten Dachaufbauten, Überhauptungen und Firstzierden zulässig. Im Erweiterungsfall kann die bestehende Dachneigung, Übermauerung und Firsthöhe fortgeführt werden. $a \leq 0{,}7b$

ZUSÄTZLICH ZUR GESAMTGESCHOSSZAHL BZW. HAUPTGESIMSHÖHE IST EIN ZURÜCKGESETZTES GESCHOSS GEMÄSS BILD ZULÄSSIG.

Bei Zubauten von Stiegenhäusern und Aufzügen ist das Überschreiten der äußeren Begrenzung im unbedingt erforderlichen bautechnischen Ausmaß zulässig.



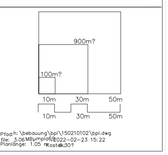
GESAMTGESCHOSSZAHL



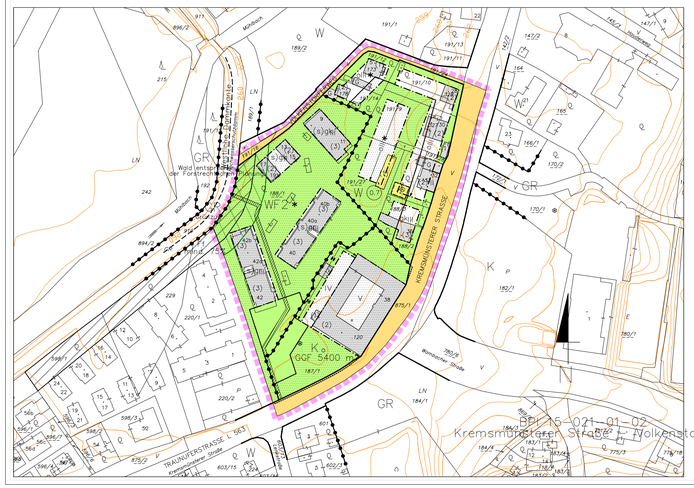
Ein Kellergeschoß ist nur dann nicht zur Gesamtgeschoßzahl hinzuzurechnen, wenn allseitig der Abstand c (ausgenommen Zugang und Zufahrt im bautechnisch notwendigen Ausmaß).

BPl 15–021–01–02

Der gelbe Linienzug stellt eine ungefähre Situation des Planungsgebietes dar. Die rechtsverbindliche Umgrenzung ergibt sich aus dem BPl festgelegten Linienzug.
Datum: 17.05.2019
Freigabe: Planung, Technik und Umwelt / P.H.-Recht/2019
Rechte: Luftbilder sind urheberrechtlich geschützt. Copyright Planung, Technik und Umwelt – P.H. Eine Weitergabe oder Veräußerung der Luftbilder an Dritte wird untersagt (Urheberrechtsgesetz).



Proj.-N.: Urbauung/bpl/L15021001/bpl.dwg
File: 3.06 Mitbenützer
Plotdrucker: 1:05 Plotter: 207
Plotdatum: 2022-02-23 15:22


Wolfenstein
Wolfenstein
Wolfenstein