

**GROßGEMEINDE WEIDEN AM SEE**  
**TEILBEBAUUNGSPLAN „RIEDBEREICH RAIN“**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Gemeinde Weiden am See

**Gesamtfassung (Stammfassung inkl. 1., und 2. Änderung)**

## **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Der Teilbebauungsplan legt die Einzelheiten der Bebauung für das Gebiet „Riedbereich Rain“ nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen und der beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieser Verordnung bildenden Plandarstellung, Anlage 1 (Planverfasser: Regional Consulting ZT GmbH), fest.

## **§ 2 Bauungsweise, Baulinien**

- (1) Zulässig ist die offene und halboffene Bauungsweise.
- (2) Die halboffene Bauweise kann auch über die Errichtung von Garagen, Nebengebäuden oder Mauern mit einer Mindesthöhe von 2,2 m und einer Maximalhöhe von 3,0 m erfolgen.
- (3) Die Anordnung der Gebäude hat mit Ausnahme der Bestimmungen in Abs. 4 parallel zu der vorderen Baulinie zu erfolgen.
- (4) Auf den mit BB1 bezeichneten Flächen muss die Anordnung der Gebäude nicht parallel zu der vorderen Baulinie erfolgen.
- (5) Für jedes Baugrundstück werden in Anlage 1 vordere und hintere Baulinien festgelegt. Über die durch diese Baulinien begrenzte Fläche ("bebaubare Fläche") darf mit dem Hauptgebäude nicht hinausgebaut werden. Das Hauptgebäude darf maximal 3,0 m von der vorderen Baulinie zurückgerückt werden.
- (6) Auf den mit BB2 bezeichneten Flächen darf das Hauptgebäude maximal 1,0 m von der vorderen Baulinie zurückgerückt werden.
- (7) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude (gekuppelte Bauungsweise) und überdachte KFZ-Abstellplätze sind in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Zulässig ist eine Höhenabweichung von 0,5 m.

## **§ 3 Bebauungsdichte**

- (1) Die Baugrundstücke dürfen bis zu 45% bebaut werden.

## **§ 4 Gebäudehöhe, Äußere Gestaltung der Gebäude**

- (1) Gestattet ist die Errichtung von unterkellerten oder nicht unterkellerten Gebäuden mit einem Erdgeschoß und wahlweise einem Dachgeschoß.
- (2) Die Gebäudehöhe beträgt im Falle der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern maximal 5,25 m und die Firsthöhe maximal 8,50 m über angrenzendem Straßenniveau.
- (3) Die Gebäudehöhe im Falle der Errichtung von Gebäuden mit flach geneigten Dächern (z.B. Pultdach) maximal 5,60 m und die Firsthöhe maximal 7,10 m über angrenzendem Straßenniveau.
- (4) Die Gebäudehöhe (zugleich Firsthöhe) beträgt im Falle der Errichtung von Gebäuden mit flachen Dächern maximal 5,25 m über angrenzendem Straßenniveau.
- (5) Auf den mit BB4 bezeichneten Flächen ist die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden mit zwei Geschoßen (Erdgeschoß und Obergeschoß) gestattet, wobei auch ein ausgebautes Dachgeschoß zulässig ist. Bei Hauptgebäuden beträgt die EG-Fußbodenoberkante 0,7 m, die maximale zulässige Traufhöhe 9,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe 11,0 m.
- (6) Die Höhenangaben beziehen sich auf das Niveau der fertig hergestellten Straßenoberfläche.
- (7) Auf den mit BB5 bezeichneten Flächen beziehen sich die Höhenangaben auf das angrenzende vergleichene Gelände.

## **§ 5 Dächer**

- (1) Im Falle der Errichtung von geneigten Dächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung 25° bis 40°.
- (2) Im Falle der Errichtung von flach geneigten Dächern (Pulldach) beträgt die maximal zulässige Dachneigung 7° bis 25°.
- (3) Im Falle der Errichtung von flachen Dächern beträgt die maximal zulässige Dachneigung 7°.
- (4) Tonnendächer haben sich in die umhüllende Dachneigung gemäß § 5, Abs. 1 einzufügen.
- (5) Die Verwendung von hölzernen, spiegelnden oder glänzenden Materialien ist zur Dachdeckung sowie zur Fassadenverkleidung nicht zulässig.
- (6) Gebäude mit Pulldächern dürfen nur mit der Traufenseite zum öffentlichen Straßenraum errichtet werden.
- (7) An der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergebaute Gebäude (gekuppelte Bauweise, welche der halboffenen Bauweise zuzuordnen ist) und überdachte KFZ-Abstellplätze sind in Höhe und Hauptfirstrichtung aufeinander abzustimmen. Zulässig ist eine Höhenabweichung von maximal 0,50 m.

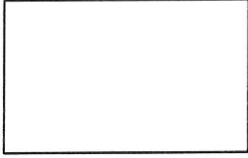
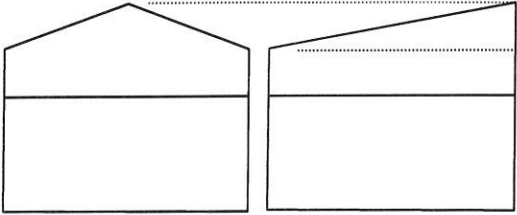
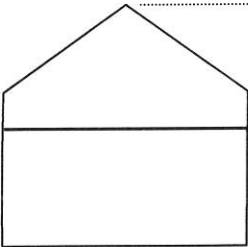
## **§6 Garagen und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge**

- (1) Im Fall der Errichtung einer Garage ist diese einfahrtseitig mindestens 5,00 m von der Straßenfluchtlinie abzurücken.
- (2) Im Kellergeschoß sind, mit Ausnahme der mit BB4 bezeichneten Flächen, Garagen unzulässig.
- (3) Die Errichtung von überdachten KFZ-Stellplätzen ist im Vorgartenbereich zulässig, wobei das Bauwerk maximal an zwei Seiten abgeschlossen, zum Straßenraum hin offen und in Leichtbauweise (z.B. Holzkonstruktion) auszuführen ist und die äußere Breite maximal 6,00 m beträgt. Die über Grund errichteten, senkrecht aufgehenden Konstruktionsteile des Bauwerks (z.B. Stützen, Wände) dürfen maximal 2,00 m und die straßenseitige Dachkante des Bauwerks darf maximal 1,00 m an die Straßenfluchtlinie herangeführt werden.

## **§ 7 Inkrafttreten**

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem ersten Tag der Kundmachung in Kraft.

### Beilage 4: Maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhen

Dachform, Dachneigung	Gebäudehöhe, Firsthöhe	
Flachdach (bis 7 Grad)	5,25 m (Gebäudehöhe ist zugleich Firsthöhe)	 5,25
Flachgeneigtes Dach (7 bis 25 Grad)	5,60 m 7,10 m	 7,10 5,60
Geneigtes Dach (25 bis 40 Grad)	5,25 m 8,50 m	 8,50 5,25