

BEBAUUNGSRICHTLINIEN

für die Grundstücke 620/3 - 620/14 der KG. Weiden am See gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 5.5.1979, Zahl 18/1979.

1. Die Grundstücke Nr. 620/3 bis 620/14 KG Weiden am See sind im Flächenwidmungsplan als "gemischtes Baugebiet, BM" gewidmet. Mit Rücksicht auf die relativ große Entfernung zum Ortszentrum dürfen hier jedoch nur Wohnhäuser errichtet werden (§ 13 Abs. 5 lit. a BO).
2. Der Abstand der Straßenfluchtlinien beträgt 11 m, wobei folgendes Regelprofil festgelegt wird:
2 x 1,5 m Gehsteig, 6,0 m Fahrbahn, 2,0 m Park- oder Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung (§ 13 Abs. 5 lit. b).
3. Die vordere Baulinie wird mit 3 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt. Sie stellt die Grenze dar, über die straßenseitig nicht vorgebaut werden darf. Ein Zurückrücken um maximal 2 m ist zulässig. Die hintere Baulinie wird in einem Maximalabstand von 24 m von der Straßenfluchtlinie festgelegt (§ 13 Abs. 5 lit. c).
4. Die bauliche Ausnutzung der Bauplätze wird mit maximal 30 % festgesetzt (§ 13 Abs. 5 lit. d.).
5. Für die Bauplätze wird die offene Bauweise (offen-freistehend bzw. in Abstimmung mit den Nachbarobjekten offen-gekuppelt) festgesetzt. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur in Abstimmung mit der Nachbarbebauung und nur entlang der gemeinsamen Grundgrenzen und nur im Abstand von 6 m von der Straßenfluchtlinie innerhalb der Baulinie zulässig. Als gemeinsame Grundgrenzen gelten: 620/3-4, 620/5-6, 620/7-8, 620/9-10, 620/11-12 und 620/13-14.
6. Zulässig ist nur die ebenerdige, unterkellerte, Bauweise. Dachgeschoßbauten sind zulässig, wenn sie sich dem Gesamtbild harmonisch einfügen und den Gebäudeumriß nicht überschreiten. Folgende Gebäudehöhen werden festgelegt:
Fußbodenoberkante, gemessen von Handstein an der hangseitigen Grundgrenze: 30 bis 50 cm
Gesimshöhe: 3,5 bis 4,0 m ab Fußbodenoberkante
Firsthöhe: 7,0 m ab Fußbodenoberkante.
Im Seitenabstand errichtete Garagen und Nebengebäude dürfen maximal 2,5 m hoch sein und sind mit der Nachbarbebauung abzustimmen (§ 13 Abs. 5 lit. f).
7. Allgemeine Bestimmungen über die äußere Gestaltung (§ 13 Abs. 5 lit. g.):
Die äußere Erscheinung muß in Form und Material durch maßvollen Einsatz bestimmt werden:
Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Straße verlaufen.
Die Dachneigung wird mit 25° bis 35° festgesetzt;
Für die Dachdeckung ist rotes oder dunkelfarbenes Dachdeckungsmaterial vorgeschrieben;
Bei Dachausbauten dürfen in der straßenseitigen Dachfläche nur Dachflächenfenster verwendet werden. Dachgauben sind nur hofseitig zugelassen. Sie dürfen maximal 2,5 m lang sein und die halbe Länge der Hausfront nicht übersteigen.
Von der seitlichen Dachbegrenzung ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Die straßenseitige Einfriedung und die Einfriedung von Nachbargrenzen im Vorgartenbereich ist untersagt. Dagegen ist die Errichtung von maximal 2,5 m hohen Einfriedungsmauern in Verlängerung der tatsächlich errichteten Hausflucht in Abstimmung der Nachbarbebauung zulässig.

Garagenvorplätze dürfen nicht eingefriedet werden .

8. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur an den im Punkt 5. angegebenen gemeinsamen Grundgrenzen, in Abstimmung mit der Nachbarbebauung und in Form der gekuppelten Bebauungsweise, zulässig. Sie müssen 6,0 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt werden .

Die Garage kann auch als Durchfahrt (hintere Tor) in das Grundstück ausgebildet werden . Garagen haben in der Regel ein Flachdach zu erhalten; nur bei gleichzeitiger Ausführung mit dem Nachbarobjekt ist die Ausbildung eines Satteldaches mit First parallel zur Straße zulässig (§ 13 Abs.5 lit.g) .

9. Terrassen und offene Schwimmbecken sind auch außerhalb der hinteren Baulinie zulässig, wenn ein Mindestabstand von 3 m zur seitlichen Grundgrenze und von 5 m zur hinteren Grundstücksgrenze eingehalten wird und das natürliche Terrain unter Ausbildung flacher Böschungen nur maximal 50 cm überragt wird.

10. Die Freiflächen, insbesondere die Vorgärten, dürfen nur mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden .