

4. Änderung des Bebauungsplanes „Kühlenthal Nordost – östlich der Blankenburger Straße“



Die Gemeinde Kühlenthal erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der am 08.09.1998 in Kraft getretene Bebauungsplan „Kühlenthal Nordost – östlich der Blankenburger Straße“, zuletzt geändert durch die 1. Änderung, die am 20.02.2002 in Kraft trat, die 2. Änderung, die am 25.04.2008 in Kraft trat sowie die 3. Änderung, die am 07.09.2018 wird gemäß der dieser Satzung zugrunde liegenden Planzeichnung erneut geändert. Für den Änderungsbereich gelten die nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Grundflächenzahl

Es ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 v. H. überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlage und Anzahl der Vollgeschosse

a) Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachgeschoss befinden muss (I + D), gilt folgendes:

Wandhöhe traufseitig maximal 4,8 m
Gesamthöhe maximal 9,5 m

b) Bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen (II) sind folgende Höhen einzuhalten:

Wandhöhe traufseitig maximal 6,5 m

Gesamthöhe maximal 9,5 m

(3) Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des Erdgeschosses. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses wird mindestens 25 cm über dem HW 100-Wasserspiegel und 25 cm über der Fahrbahnoberkante und höchstens 50 cm über der Fahrbahnoberkante der Straße Am Bach festgesetzt. Gebäude/Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahren, Installationsdurchführungen etc.). In Wohngebäuden müssen sich Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden.

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel-, Zelt und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

§ 3 Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude ist durch eine Baugrenze in der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

§ 4 Stellplätze

Es findet die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Kühleenthal Anwendung. Abweichend davon wird der Stauraum vor der Garage auf 5 m verkürzt.

§ 5 Dachformen

Für das Hauptgebäude sind Satteldach, Zeltdach und Walmdach zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden. Bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern müssen alle Dachseiten die gleiche Neigung aufweisen.

Dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckungen nicht zulässig.

Zulässig sind bei Hauptgebäuden

a) flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° - 30° (Zeltdach und Walmdach)

b) stark geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° (Satteldach)

Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien festgesetzt.

§ 6

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

§ 7

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Kühlenthal,

Iris Harms
1. Bürgermeisterin

Aufgestellt am 21.12.2023