

## TEXTTEIL:

Dem Bebauungsplan liegen das Bundesbaugesetz i.d.F. vom 18.08.1976, die Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.09.1977 und die Landesbauordnung i.d.F. vom 21.06.1977 zugrunde.

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgesetzt:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG)

#### 1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

##### 1.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind die Nutzungen entsprechend § 4 Abs.2 BauNVO. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### 1.2 Nebenanlagen (§ 14, Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind - soweit als Gebäude vorgesehen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

##### 1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 17, Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschosfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb.

Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeinschrieb.  
(Anmerkung: Bei der Zahl der Vollgeschosse sind den Zahlen der echten Vollgeschosse die anrechenbaren Untergeschosse mit "U", der Dachgeschosse mit "D" angefügt)

##### 1.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16, Abs. 3 BauNVO)

Die Höhe des Gebäudes, gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf folgende Maße nicht überschreiten:

bergseits 3,50 m  
talseits 6,00 m

Die Firsthöhe darf nicht mehr als 8 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen.

#### 2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs.1 Nr.5 BBauG)

##### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung gemäß Planeinschrieb.  
Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Überbaubare Grundfläche (GRZ) gemäß Planeinschrieb.

## 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gesamthöhe des Gebäudes, gemessen ab der gewachsenen Geländeoberfläche, darf 12,0 m nicht überschreiten.

## 3. Bauweise (§ 22, BauNVO)

Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind gemäß Planeinschrieb Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis 35 m Länge.

## 4. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9, Abs. 2 BBauG)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf bergseits nicht mehr als 0,5 m über der gewachsenen Geländeoberfläche liegen. Die unter Ziff. 1.4 bzw. 2.2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind dabei zu beachten.

## 5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BBauG)

Soweit im Plan festgesetzt, sind die wesentlichen Gebäudekanten und Dachfirste parallel zu den eingezeichneten Richtungen zu erstellen.

## 6. Sichtfelder (§ 9, Abs.1 Nr. 10 BBauG)

Bepflanzungen, Einfriedigungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

## 7. Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9, Abs. 1 Nr. 26 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen (Straßenkörper) erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind vom Angrenzer auf den Grundstücksflächen zu dulden.

## 8. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9, Abs.1, Nr.4 BBauG)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den mit "Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Zwischen Garagenausfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,50 m einzuhalten.

## 9. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

Die nicht überbauten und unbefestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Baumgruppen und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Weitergehende Festsetzungen sind durch Planeintrag im einzelnen festgesetzt.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 LBO)

### 10. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 111, Abs.1 Nr.1 LBO)

10.1 Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Dacheindeckungen rot bis dunkelbraun. Der Einbau von Solarzellen/Sonnenkollektoren in die Dachhaut ist zulässig.

### 11. Dachform und Dachneigung (§ 111, Abs.1 BauNVO)

Die Dächer sind als Satteldach (Walmdach) oder Pultdach auszuführen, Dachneigung gem. Einschrieb im Plan. Nebengebäude (Garagen), sofern nicht in das Hauptdach einbezogen, als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach bis 6° Dachneigung. Dachaufbauten sind unzulässig.

### 12. Garagen (§ 7, Abs.3 BauNVO)

Freistehende, an die Grenze gebaute Garagen sind bis max. 2,50 m Höhe zulässig. Sie sind baulich und farblich aufeinander abzustimmen.

### 13. Niederspannungsfreileitungen (§ 111, Abs.1 Nr. 4 LBO)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

### 14. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111, Abs. 2, Nr.1 i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 23 LBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,0 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind genehmigungspflichtig. Die bestehende und geplante Geländeoberfläche ist durch Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf Meereshöhe (NN) im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

### 15. Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr. 6 LBO)

Als Grenzabpflanzung ist eine Bepflanzung mit ungeschnittenen, freiwachsenden Sträuchern und Büschen zulässig, die an den seitlichen Grenzen mit bis zu 0,80 m hohem feuerverzinkten Knotengeflecht versehen werden kann. Tote Einfriedigungen, wie Sockelmauern u.dgl., sind nicht zulässig. Notwendige Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen sind im Zuge der Straßen- und Wegebaumaßnahmen zu erstellen.