

TEXTTEIL

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBI. I S. 2253)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 15. September 1977 (BGBI. I S. 1763)
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 81) vom 30. Juli 1981 (BGBI. I S. 833)
4. Landesbauordnung (LBO) in der Neufassung vom 28. November 1983

In Ergänzung der Planeintragungen wird folgendes festgelegt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16-21 BauNVO)

GRZ = 0,4 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
GFZ = 0,8 Geschößflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

3. Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Z = I + ID Zahl der Vollgeschosse gemäß § 18 BauNVO
1 Vollgeschoß und 1 als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß als Höchstgrenze zulässig.
In begründeten, durch die Geländeverhältnisse bedingten Ausnahmefällen ist ein als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß zulässig.

4. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- sowie auch Doppelhäuser.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EPH) darf bergseitig nicht höher als 50 cm über der bestehenden Geländeoberfläche liegen.

6. Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan eingetragene Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) ist zwingend einzuhalten. Zusätzlich können andere, dem Hauptfirst deutlich untergeordnete Firste mit anderer Richtung zugelassen werden.

7. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zwischen Garagenausfahrt und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.

8. Überschreiten der Baugrenze (§ 23(3) BauNVO)

Untergeordnete Bauteile und Vorbauten gemäß § 6(4) LBO wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 9(6) BauGB und § 73 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Satteldächer mit 42° bis 48° Neigung. Walmdächer können in Ausnahmefällen zugelassen werden.

Garagen mit Satteldächern mit 25° bis 35° Neigung oder Einbeziehung in den Baukörper der Wohngebäude.
In begründeten Ausnahmefällen können Flachdächer, teilweise erdüberdeckt zugelassen werden.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind zulässig. Die Aufbauten müssen von den Ortsgängen mindestens 2,50 m entfernt sein.

1.3 Dachdeckung

Es sind naturrote bis rotbraune Ziegel oder ziegelähnliche Materialien zu verwenden.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude gemessen von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite gemessen darf nachfolgende Maße nicht überschreiten:

bergseitig max. 3,50 m, talseitig max. 6,00 m

Die Höhe der Gebäude, gemessen zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe und dem Dachfirst darf max. 10,00 m betragen. Kniestöcke sind zulässig.

1.5 Farbgebung und Fassadengestaltung

Bei der äußeren Farbgebung sind auffallende grelle Farben zu vermeiden. Wandverkleidungen aus Asbestzement oder Kunststoff sind nicht zulässig.

2. Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,00 m Höhe gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig. Die Geländeoberfläche in bestehendem sowie in geplante Zustand ist bezogen auf NN im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

3. Einfriedungen und Stützmauern

Lebende Hecken bis zu 80 cm Höhe mit darin integrierten Drahtzäunen sind zulässig. Nadelgehölze sind bei den Hecken nicht zulässig. Tote Einfriedungen, wie Sockelmauern u.dgl. sind nicht zulässig. Stützmauern an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nur bis max. 50 cm hoch ausgeführt werden. Geländebedingte Ausnahmen sind zulässig.

4. Elektrische Freileitungen sind nicht zulässig.