

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 23.09.2004 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) wie im Lageplan festgesetzt, offene Bauweise.  
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen
- 1.6 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Fahrbahnkante haben.
- 1.7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Auf den Baugrundstücken sind Bäume entsprechend den Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume).  
Zusätzlich zu den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume, sind auf jedem Grundstück mind. 3 Laubbäume zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume).

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.03.2010)

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Zulässige Dachformen Für Baufeld A und C: Satteldach DN 30-38°:  
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.  
Zulässige Dachformen für Baufeld B: Satteldach, versetztes Pultdach, Walmdach, Flachdach  
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.  
Bei Garagen und untergeordneten Bauteilen sind Flach- Pult- Sattel- und Walmdächer bis zu einer Dachneigung bis 45° zulässig.
- 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Gebäudehöhe gemessen von Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand zum im Mittel gemessenen vorhanden Gelände:  
Baufeld A Bereich MI bergseitig max. 6,50 m  
Baufeld A Bereich WA bergseitig max. 4,00 m  
Baufeld C bergseitig max. 5,50 m  
Baufeld B  
Die Gebäudehöhe wird auf 6,25 m (TH 6,25), gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, festgesetzt.  
Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprüngen können Ausnahmen zugelassen werden.  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf den Rohfußboden.  
Die festgesetzte EFH gilt nicht für Garagen.
- 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)  
Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig.  
Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt.  
Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)  
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun und grau getöntes Material.  
Flachdächer sind zu begrünen.
- 2.5 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Die Einfriedungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden in der Höhe wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 100 cm, Zäune und Hecken auf max. 100 cm.  
(gemessen ab Geländeoberkante entlang von Grundstücksgrenzen)  
  
Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten. Für die Höhenfestsetzung hier ist der Bezugspunkt die Oberkante der Fahrbahn.
- 2.6 GESTALTUNG VON GEHWEGEN, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.7 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)  
sind bis max. +/- 2,50 m zulässig.  
Die dabei entstehenden Böschungen dürfen max. eine Neigung von 1:2 haben.
- 2.8 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)  
Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:  
40 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze  
mehr als 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
- 2.9 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)  
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in die Kanalisation abzugeben.  
Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m<sup>3</sup> Speicherkapazität herzustellen.

## Mögliche Dachformen und Dachneigungen im Baufeld B

