

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) nach
§ 3 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA)
nach § 4 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen

im Sinne von § 3 Abs.3 BauNVO
und § 4 Abs.3 Nr. 3 bis 6
sind gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)

Ausnahmen i.S.v. § 4
Abs. 3 Nr.1 und 2
sind allgemein zulässig

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.7 u. 8 LBO)

wie im Lageplan angegeben

1.2 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG u. § 22 BauNVO)

1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

Hauptfirstrichtung
wie im Lageplan eingezeichnet

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)

Im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO
sind, soweit Gebäude, in den
nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen nicht zugelassen.

1.5 Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BBauG)

Können ausnahmsweise auch
außerhalb der überbaubaren
Grundstücksflächen zugelassen
werden. Grundsätzlich ist der
Grenzbau anzustreben und mit
der Garage auf dem Nachbar-
grundstück als ein Baukörper
zu erstellen.

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.17 BBauG)

Die für die Herstellung der
Verkehrsflächen erforderlichen
Böschungen sind vom Angrenzer
auf den Baulandflächen zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO):

2.1 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

bei Hauptgebäuden:
Satteldach
Flachdach

Dachneigung entsprechend der
Eintragung im Lageplan

Abweichende Dachformen und Dach-
aufbauten können im Einzelfall
zugelassen werden, wenn dies
städtebaulich vertretbar ist.

2.2 Gebäudehöhen
(§ 111 Abs.1 Nr.8 LBO)

bei Hauptgebäuden:
für 1 - geschossige Bebauung
bergseits max. 3.50 m,
für 2 - geschossige Bebauung
bergseits max. 6.00 m,
für Z II = I+IU
bergseits max. 6.00 m,
für Z III = II+IU
talseits 8.00 m,
jeweils gemessen von der
bestehenden Geländeoberfläche
bis Oberkante Dachrinne
bzw. Gesimse.

Ausnahmen können zugelassen
werden, wenn sie architektonisch
begründet sind.

2.3 Kniestöcke

sind zulässig bei Einhaltung
der Traufhöhe.

2.4 Äußere Gestaltung
(111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben und Struk-
turen sind zu vermeiden.

2.5 Einfriedigungen
(§ 111 Abs.1 Nr.6 LBO)

Deckung der Dächer, anthrazit,
rot bis dunkelbraun und
dauerhaft getönt.

Entlang den öffentlichen
Verkehrsflächen:
Hecke oder Holzzaun.
Mauern können ausnahmsweise
auch zugelassen werden.
Gesamthöhe 1.00 m.
Licht zulässig sind
Draht - und Kunststoffzäune.

3. Aufhebung vorhandener
Festsetzungen

Die im Planbereich bisher
geltenden planungs- und
bauordnungrechtlichen Fest-
setzungen werden aufgehoben.

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System!