

# 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 (§§ 1-5 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach nach § 4 BauNVO
    - 1.1.2 Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans
    - 1.1.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
    - 1.1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 7 u. 8 LBO) wie im Lageplan angegeben
  - 1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG u. § 22 BauNVO)
  - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen wie im Lageplan angegeben
  - 1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO) im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.
  - 1.5 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG) sind innerhalb der mit Ga bezeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können ausnahmsweise auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Sie sind mind. 5,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.
  - 1.6 Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) Die im Lageplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und Benützung freizuhalten. Als sichtbehindernd gelten alle Gegenstände über 0,80 m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberkante.

- 1.7 Böschungen an Verkehrsflächen  
2. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG)
- Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

### Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

- 2.1 Dachform  
(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- bei Hauptgebäuden:  
- Satteldach  
- Walmdach  
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.  
Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
- bei Garagen und Nebengebäuden:  
- Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach  
Dachneigung 0-10°
- Ausnahmesweise können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.
- 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
- bei freistehenden Garagen:  
- max. 2,50 m
- jeweils gemessen von der endgültigen Geländeoberkante bis Oberkante Dachrinne bzw. Gesimse
- Bei zurückspringenden Gebäuden können auch größere Traufhöhen zugelassen werden.
- 2.3 Kniestöcke
- sind zulässig bei Einhaltung der Traufhöhe.

- |     |   |   |
|-----|---|---|
| 2.4 | Äußere Gestaltung<br>(§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)               | Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.  |
|     |   | Das Unterschoss soll dunkel getönt und mind. 5 cm zurückgesetzt sein.   |
|     |   | Deckung der Satteldächer und Walmdächer mit Ziegel, Betonpfannen oder Wellasbestplatten dunkel und dauerhaft getönt.<br>Flachdächer sind zu bekiesen. |
|     |   | Bei Garagen sind engobierte Wellasbestzementplatten zugelassen.   |
| 2.5 | Einfriedigungen<br>(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)                 | Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen:<br>Mauer bis 0,30 m Höhe, darüber Hecke oder Holzzaun zulässig.<br>Gesamthöhe max. 1,20 m                   |
| 2.6 | Erdauffüllungen und Abgrabungen<br>(§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO) | sind im Zuge der Baumaßnahmen bis max. 0,75 m zulässig.   |
| 3.  | Aufhebung vorhandener Festsetzungen                         | Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.   |

Die eingetragenen Höhenwerte sind Höhen im alten System!