

Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche
textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine Umrandung gekennzeichnet.

§ 2 Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung.
Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß Baunutzungsverordnung 1. Abschnitt).
Allgemein zulässig sind die in § 4 Abs. 3 Ziff. 2 + 6 ausnahmsweise
zugelassenen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Ställe für Klein-
tierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen
Nebenerwerbsstellen. Schweinehaltung ist nicht zugelassen!
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß Baunutzungsverordnung 2. Abschnitt).
 - a) Geschöszahl: Einzeichnung im Lageplan zwingend.
 - b) Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
 - c) Geschößflächenzahl (GFZ):

bei 1 Geschöß	: 0,35
bei 2 Geschößen	: 0,60
3. Bauweise (gemäß Baunutzungsverordnung 3. Abschnitt): offen.
4. Stellung der Gebäude: wie im Lageplan eingezeichnet.
5. Gebäudeform: langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis
Giebel zur Traufe zwischen 4 : 5 und 1 : 2.

§ 3 Gebäudeabstände

Seitliche Mindestabstände zur Eigentumsgrenze bei Traufstellung 3,00 m,
insgesamt 6,00 m (§ 7 LBO). Die Einhaltung der Fensterabstände gemäß
§ 8 LBO ist zu beachten.

§ 4 Gebäudehöhen

1. Zulässige Stockwerkszahl: siehe Einschrieb im Lageplan.
2. Gebäudehöhe vom fertigen Gelände bis OK. Dachrinne gemessen
bei eingeschossigen Gebäuden : 3,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden : 6,00 m.
3. Kniestöcke sind zugelassen und soweit die Traufhöhen in (2) nicht
überschritten werden,
bei eingeschossigen Gebäuden bis 0,50 m
bei zweigeschossigen Gebäuden bis 0,25 m
bis Oberkante Dachschwelle gemessen.
4. Geländeauffüllungen und Abgrabungen bis höchstens 50 cm und nur
insoweit, als die Geländebeziehungen zur Straße und zu Nachbar-
grundstücken nicht beeinträchtigt werden.

§ 5 Dachform und Dachaufbauten

1. Satteldächer bei allen Gebäuden.
2. Dachneigung zwischen 30 und 35° bei sämtlichen Gebäuden.

3. Dachaufbauten sind nicht zugelassen.
4. Einbau von Wohnungen im Dachraum sind unzulässig. Einzelne Zimmer an den Giebelseiten sind zulässig, sofern genügend Nebenräume gemäß §§ 67/1 und 68/6 LBO vorhanden sind.

§ 6 Nebenanlagen

1. Nebenanlagen sind in den hierfür ausgewiesenen Flächen in einem der seitlichen Grenzabstände zu erstellen. Eine solche Nebenanlage ist so zu gestalten, daß auf dem Nachbargrundstück ohne Schwierigkeit ein ähnliches Bauwesen angebaut werden kann. Ist eine derartige Anlage auf dem Nachbargrundstück schon vorhanden, so muß der Neubau mit dieser eine harmonische Einheit bilden. Bei der Planeingabe ist die Stellung und Lage der Nebengebäude anzugeben, auch wenn diese erst zu einem späteren Zeitpunkt erstellt werden sollen.
2. Nichtzulassung von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO (z.B. Garagen, Kleintierställe, Remisen usw.) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bauverbotsflächen).
3. Dachform: als Sattel-, Pult- oder Flachdach.
4. Gesamt-Firsthöhe: 3,50 m - Traufhöhen: 2,50 m.
5. Die Nachweis- und Offenhaltungspflicht des später möglichen Garagenbaues durch Einzeichnung in den Eingabeplänen (auch wenn zunächst an Stelle der Garagen lediglich die erforderlichen Stellplätze gemäß § 69 LBO vorgesehen werden) und Freihaltung der benötigten Flächen durch Eintragung im Baulastenbuch.
6. Stellplätze müssen unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen und dürfen durch Einfriedigungen nicht behindert werden.

§ 7 Gebäudegestaltung

1. Bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung, Balkongeländer usw.) sind auffallende Strukturen und Farbgebung zu vermeiden.
2. Sockel und Untergeschoßwände sind, soweit über dem Gelände sichtbar, mindestens 5 cm zurückzusetzen und möglichst mit einer dunklen Farbe zu tönen.
3. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Ziegel zu verwenden. Bei Nebengebäuden kann die Verwendung von Wellasbestzementplatten zugelassen werden. In jedem Fall ist jedoch engobiertes Material vorgeschrieben.

§ 8 Einfriedigungen

1. Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind möglichst einheitlich zu gestalten. Sie sollen als einfache Holzzäune oder als Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter bis zu 10 cm hohen Rabattsteinen oder Sockelmauern (keine farbigen Kunststeine) hergestellt werden.
2. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf nicht mehr als 1,00 m betragen. Wenn die Geländeverhältnisse es erfordern, können im Einzelfall höhere Sockelmauern zugelassen werden.
3. Sofern durchgehende Sockelmauern erstellt werden, ist hierfür eine besondere Erlaubnis erforderlich.