

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BaUGB)
 - 1.1.1 Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesenen Gebiete sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO)
 - 1.1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BaUGB)
 - 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die ausgewiesenen WÄ-Gebiete höchstens betragen:

Z	GRZ	GFZ
I	0,4	0,5
II	0,4	0,8
 - 1.2.2 Ist die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche größer als die nach der BauNVO festgelegte Grundflächenzahl, so kann im Hochstfall der durch die Grundflächenzahl bestimmte Grundstücksanteil innerhalb dieser Fläche bebaut werden.
Ist die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die nach der BauNVO festgelegte Grundflächenzahl, so kann nur die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche bebaut werden.
 - 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BaUGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 500 m² festgesetzt.
 - 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BaUGB)
 - 1.4.1 Flächen für Stellplätze oder Garagen sind auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder nach den Festsetzungen des § 8 Abs. 10 LBauO zulässig, wobei der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz oder Garage mindestens 5,00 m betragen muß.
 - 1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25 a und b BaUGB)
 - 1.5.1 Parkplätze sind mit Schattenbäumen zu versehen.
 - 1.5.2 Vorhandene Baum- und Buschgruppen sind zu erhalten.
 - 1.6 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BaUGB)
 - 1.6.1 Gebäude bergseitig zur Erschließungsfläche Die Sockelhöhe an der Hinterfront der Gebäude, gemessen vom gewachsenen Boden bis Oberkante der ersten Decke, darf im Mittel max. 15 cm betragen.
- 1.6.2 Gebäude talseitig zur Erschließungsfläche.
Die Sockelhöhe an der Vorderfront der Gebäude, gemessen von angrenzender Erschließungsfläche (Bürgersteig) bis Oberkante Geschoßdecke, darf im Mittel max. 50 cm betragen.
 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 2.1 Einfriedungen und Abgrenzungen
 - 2.1.1 Straßenseitige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von max. 60 cm über Niveau Erschließungsfläche zulässig.
Ausnahmen: erforderliche Stützmauern
 - 2.1.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
 - 2.2 Gestaltung von Dächern
 - 2.2.1 Die zulässige Dachneigung der Sattel/Walmdächer in den allgemeinen Wohngebieten darf min. 15° und max. 45° (Altgrad) betragen.
 - 2.2.2 DREMPEL sind unzulässig.
 - 2.2.3 Dachaufbauten in Form von Gauben sind unzulässig.
 - 2.2.4 Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BaUGB:
 - a) DREMPEL mit einer maximalen Höhe von 50 cm können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, daß das Gebäude talseitig nicht mehr als 2 Vollgeschosse aufweist und der Keller talseitig max. 1,20 m über Gelände hinausragt.
(DREMPEL = OK-Rohdecke bis OK-Fußpfette)
Siehe hierzu Systemschnitt D
 - b) Von der festgesetzten Dachform kann auf die Dachform Flachdach abgewichen werden, wenn die Erstellung einer zusammenhängenden Gruppe (mindestens 3 Gebäude) gewährleistet ist und die Gebäude talseitig nicht mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen.
 - 2.3 Gestaltung von Garagen
 - 2.3.1 Einzel- und Doppelgaragen sind in Form, Material, Höhenentwicklung und Farbe aufeinander abzustimmen.
Unter diesen Voraussetzungen sind bei Garagen alle Dachformen zulässig.