Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die in den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Vorhaben gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden auf die Pkt. 1-3 beschränkt.

1.2 Innerhalb der ausgewiesenen Wohngebiete (WA) sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) höchstens betragen:

GRZ	GFZ
0,4	0,8

2.2 Die unter 2.1 festgesetzten Höchstwerte gelten nur insoweit, als sie nicht durch überbaubare Flächen eingeschränkt werden.

2.3 Die Mindestgröße der noch nicht bebauten Grundstücke in den WA/MI Gebieten wird auf 550 m² bei einer Mindestbreite von 25 m im Mittel und einer Mindesttiefe von 22 m im Mittel festgesetzt.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Gebäude bergseitig zur Straße:
Die Sockelhöhe an der Hinterfront der Gebäude, gemessen von gewachsenen Boden bis Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Mittel max. 50 cm betragen.

3.2 Gebäude talseitig zur Straße:
Die Sockelhöhe an der Vorderfront der Gebäude, gemessen von angrenzender Erschließungsfläche (Bürgersteig) bis Oberkante Erdgeschoßfußboden darf im Mittel max. 15 cm betragen.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Der Abstand zwischen Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muß in jedem Fall mind. 5,5 m betragen.

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Die dargestellte Firstrichtung der Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern (SD/WD) ist verbindlich (Hauptfirstrichtung).

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die öffentlichen Grünflächen (Kinderspielplätze etc) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit heimischen hochstämmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 200 m² Fläche ein Baum und pro 50 m² Fläche 3 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten sind.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

1. GARAGEN

1.1 Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder nach den Vorschriften der LBauO zulässig.

1.2 Gemeinschaftsgaragen sind nur in Massivbauweise mit Flachdach ohne Überstand zu errichten.

1.3 Bei freistehenden Einzel- und Doppelgaragen sind auch Sattel- oder Walmdächer zulässig.

1.4 Die Vorplätze der Garagen sind gegen die Zufahrtsstraße offen zu halten. Eine Abgrenzung mit Sicherheitsketten, Schlagbäumen etc. ist unzulässig.

2. GESTALTUNG VON DÄCHERN

2.1 Die zulässige Dachneigung darf max. 40° betragen.

2.2 Der Mindestabstand der Gaube vom Giebel muß mindestens 1,20 m betragen.

2.3 Drempel sind bis max. 0,50 m bei der II-geschossigen Bebauung, bestehend aus Erd- und Dachgeschoß zulässig.

2.4 Als Dachdeckung sind dunkle Materialien zu verwenden.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind straßenseitige Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,50 m als Mauer oder lebende Hecke zulässig, sofern es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt, die notwendig werden, um das natürliche Gelände abzustützen.
Die Notwendigkeit einer Stützmauer ist im Bauantrag durch einen Geländeschnitt nachzuweisen.

4. GRÜNORDNUNG

4.1 Die Verwendung der Vorgartenbereiche als Nutzgärten ist unzulässig. Sie sind als Ziergärten anzulegen.

4.2 Erforderliche Straßenböschungen hat der private Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden.
Die Böschungen sind gegen Erdrutsch zu befestigen. Bei Grundstücken talseitig der Straße kann die Böschung im Bereich der Vorgärten zugeschüttet werden.
Bergseitig der Straße kann die Böschung ganz oder teilweise abgegraben werden oder durch Stützmauern von max. 1,50 m Höhe ersetzt werden.

Hinweis:

Die Deckfolie ist Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes