TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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 (§ 4 Abs.4 BauNVO)

1.3. Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Das Maß der baulichen Nutzung darf gem. § 17 Abs. 1 BauNVO für die ausgewiesenen Wohngebiete (WA) höchstens betragen:

Z	GRZ	GFZ
I	o,4	o,5
II	o,4	o,8

Für die ausgewiesenen Flächen für Gemeinbedarf (Sonderschule GuL, Sonderkindergarten) darf das Maß der baulichen Nutzung höchstens betrggen:

Z	GRZ	GFZ
I	o,4	0,5
II	o,4	0,8
III	o,4	1,0
IV	o,4	1,1

1.3.2 Die unter 1.3.1 festgesetzten Höchstwerte gelten nur insoweit, als sie nicht durch Überbaubare Flächen eingeschränkt werden.

1.4 Die Mindestgröße der noch nicht bebauten Grundstücke in den WA-Gebieten wird auf 55o m2 bei einer Mindestbreite von 25 m im Mittel und einer Mindesttiefe von 22 m im Mittel festgesetzt.

1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen

Gebäude bergseitig zur Straße :

Die Sockelhöhe an der Hinterfront der Gebäude, gemessen vom gewachsenen Boden bis Oberkante Erdgeschoßfußboden, darf im Mittel max. 5o cm betragen.

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.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

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

1.7 Stellung der baulichen Anlagen

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

1.8 Die öffentl. Grünflächen (Kinderspielplätze etc.) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 mit heimischen hochstämmigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, wobei pro 2oo m2 Fläche ein Baum und pro 5o m2 Fläche 3 Sträucher zu pflanzen und zu erhalten sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Garagen

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

2.1.2 Einzel-, Doppel und Gemeinschaftsgaragen sind nur in Massivbauweise mit Flachdach ohne Überstand zu errichten.

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

2.2 Gestaltung von Dächern

2.2.1 Die zulässige Dachneigung darf max. 3o° betragen.

2.2.2 Drempelausbildungen und Dachaufbauten in Form von Gaupen sind unzulässig.

2.2.3 Als Dachdeckung sind dunkle Materialien zu verwenden.

2.3 Einfriedigungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind straßenseitige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 5o cm 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.

2.4 Grünordnung

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

2.4.2 Erforderliche Straßenböschungen hat der private Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeldlich 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. 1,5o m Höhe ersetzt werden.