

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO

1.12 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

bei	Z ①	GRZ	0,4	GFZ	0,4
bei	Z ②	GRZ	0,4	GFZ	0,7 je nach Ein-
bei	Z II + I D	GRZ	0,3	GFZ	0,9 schrieb im Plan
bei	Z III	GRZ	0,3	GFZ	0,9

1.13 Ausnahmen

im Sinne von Abs. 3 des § 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 4 LBO)

Z ①	zwingend	
Z ②	zwingend	
Z II + I D	als Höchstgrenze	je nach Einschrieb im Plan
Z III	als Höchstgrenze	

1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG) Die Gebäudeaußenseiten sowie die Firstrichtungen sind im wesentlichen wie im Plan eingezeichnet auszurichten.

1.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG) Die im Lageplan eingezeichneten grün schraffierten Sichtflächen müssen von jeder sichthindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung u. Benützung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen u. dergl. dürfen nicht mehr als 0,80 m über die Straßenhöhe hinausragen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) (gemessen von der endgültigen Geländeoberfläche bis zur Oberkante Dachrinne)

Bei	Z ①	max	3,50 m
bei	Z ②	max	7,00 m
bei	Z II + I D	max	7,00 m
bei	Z III	max	10,00 m

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis höchstens 1,00 m zugelassen.

2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei	Z ①	Walmdächer mit	30 - 50° Neigung
bei	Z ②	östl. d. Holbeinstraße	Satteldächer 15 - 30°
		südl. d. Grenadierstr.	Walmdächer 35 - 45°
bei	Z II + I D	südl. d. Grenadierstr.	Walmdach 35 - 45°
bei	Z II + I D	zwischen Grenadierstr. u. Feldweg	70°
		Satteldächer	15 - 30°
bei	Z III	Satteldach	15 - 30°

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
sind bis höchstens 1,00 m zugelassen.

2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei	Z I		Walmdächer mit	30 - 50°	Neigung
bei	Z II	östl. d. Holbeinstraße	Satteldächer	15 - 30°	
		südl. d. Grenadierstr.	Walmdächer	35 - 45°	
bei	Z II + I D	südl. d. Grenadierstr.	Walmdach	35 - 45°	
bei	Z II + I D	zwischen Grenadierstr. u. Feldweg 70	Satteldächer	15 - 30°	
bei	Z III		Satteldach	15 - 30°	

(je nach Einschrieb im Plan)

Dachaufbauten sind nur bei Z II + I D zugelassen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge betragen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden. u. müssen von den Giebelkanten mind. 2,00 m Abstand erhalten.

2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
stark bunte Farben sind zu vermeiden.
Deckung der Hauptdächer mit Ziegel.

2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)
Sockel bis ca. 30 cm, darüber Hecke.
Ergänzung durch Scheren- oder Drahtzaun
bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.