

## 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 II + I U GRZ 0,4 GFZ 1,0

##### 1.13 Ausnahmen i.S.v. § 3 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans

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

II + I U als Höchstgrenze

#### 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): offen oder freistehende Baugruppen ohne Längenbeschränkung (Je nach Einschrieb im Plan.)

#### 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Die Gebäudeaußenseiten sowie die Firstrichtungen sind im wesentlichen wie im Plan eingezeichnet auszurichten.

Garagen können als Nebengebäude nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Sie sind in einem Abstand von mind. 5,0 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.

Sonstige Nebengebäude (Schuppen oder Hütten) sind unzulässig.

#### 1.4 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

#### 1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten grünschraffierten Sichtflächen müssen von jeder sichthindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung und Benützung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen und 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 II + I U talseitig 8,50 m  
bergseitig 6,00 m

#### 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO) sind bis höchstens 1,0 m zugelassen.

#### 2.3 Dachform (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

bei I geschossiger Überbauung Satteldach ca. 40° Neigung

bei II geschossiger Überbauung Satteldach ca. 30° Neigung

Dachaufbauten sind nur bei I geschossiger Überbauung zugelassen. Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und müssen von den Giebelkanten mindestens 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, Garagen dunkles Dachdeckungsmaterial.

#### 2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke. Ergänzung durch Scheren- oder Drahtzaun bis 1,0 m Höhe kann zugelassen werden.