

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung

Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schulheim bzw. Kirche nach § 9 (1) 1 f BBauG)

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO)

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

bei III GRZ 0,4 GFZ 1,0

bei I + I D GRZ 0,4 GFZ 0,8

1.13 Ausnahmen i.S.v. § 3 Abs.3 BauNVO können nicht zugelassen werden.

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

III (als Höchstgrenze)

I + I D (als Höchstgrenze)

1.2 Bauweise: Besondere Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

freistehende Baugruppen ohne Längenbeschränkung

offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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, soweit sie im Bebauungsplan nicht besonders ausgewiesen sind, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

Garagen dürfen als Anbauten oder Nebengebäude in einem der seitlichen Grenzabstände auf der Eigentumsgrenze erstellt werden, sie sind in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.

Auf jedem Grundstück darf nur ein Garagengebäude als Nebengebäude oder Anbau errichtet werden.

Garagen sind bei Einreichung des Baugesuches für das Hauptgebäude einzuplanen.

Sonstige Nebengebäude (Schuppen oder Hütten) sind unzulässig.

1.4 Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, mit Ausnahme für die Baugrundstücke Gemeinbedarf (Schulheim Borromäum und Kirche).

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

Die im Lageplan eingezeichneten, grün schraffierten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden 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 zum Dachraum - Schnittpunkt äußere Dachhaut und Hausgrund)

bei III max. 10,50 m

bei I + I D max. 3,50 m

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

2.3 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

bei III Sattel- oder Flachdach ca. 0° - 30° Neigung

bei I + I D Satteldach ca. 25° - 35° Neigung

Dachaufbauten sind nur bei I + I D zugelassen

Die Gesamtlänge darf nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Gebäudelänge betragen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden und müssen von der Giebelkante 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.

Bei Flachdächern dunkles Dachdeckungsmaterial.

Garagen dunkles Dachdeckungsmaterial.

Garagen an der Grenze sind so zu gestalten, daß auf dem Nach-

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

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen und Wegen sind genehmigungspflichtig.

Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke.

Ergänzung mit Scheren- oder Drahtzaun bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.