

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.1.1 Art der baulichen Nutzung ( §§ 1 - 15 BauNVO) Maß der baulichen Nutzung ( §§ 16 - 21 BauNVO)

Baugebiet	Z		GRZ	GFZ
WR	I+ID	als Höchstgrenze	0,4	0,8
WR	I+IU	als Höchstgrenze	0,4	0,8
WA	I+IU	als Höchstgrenze	0,4	0,8

1.1.2 Ausnahmen sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 8 LBO) entsprechend den Einschrieben im Plan als Höchstgrenze festgesetzt.

1.1.4 Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise;  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

1.1.6 Stellung der baulichen Anlagen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG)

Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen  
- Richtung der Gebäudeaußenwände - sind zwingend einzuhalten.

1.1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG)

Garagen können außer in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür besonders ausgewiesenen Flächen - in gestalterisch vertretbarer Weise - auch in den nicht 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 mind. 5,0 m von der Verkehrsfläche zu erstellen.

Garagen sind bei Einreichung des Baugesuches für das Hauptgebäude einzuplanen.

Garagen dürfen nicht in dem im Plan eingezeichneten Sichtfeld erstellt werden.

1.1.8 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 über die Straßenhöhe hinausragen.

### 1.1.8 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 über die Straßenhöhe hinausragen.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

### 2.1 Dachform (§ 111 Abs. 1 LBO)

bei I + I D Satteldach mit 35° Neigung

bei I + I U Satteldach mit 30° Neigung

Bei I + I D sind Dachaufbauten zugelassen. Sie dürfen nicht bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden, müssen von der Giebelkante mind. 2,00 m Abstand erhalten.

Die Gesamtlänge darf nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen.

Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Fläche von 1,50 qm nicht überschreiten.

### 2.2 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 LBO)

bei I + I D max. 3,50 m

bei I + I U talseitig max. 6,50 m

bergseitig max. 3,50 m

(Gemessen von der endgültigen Geländeoberfläche bis zum Dachraum - Schnittpunkt äußere Dachhaut und Hausgrund)

### 2.3 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Stark bunte Farben sind zu vermeiden.

Dachdeckung mit Werkstoffen in gedeckten Farbtönen, jedoch sollten zu schwarze Werkstoffe nicht verwendet werden.

### 2.4 Einfriedigungen (§ 111 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke, Ergänzung durch Scheren- oder Drahtzaun bis 1,00 m Höhe kann zugelassen werden.

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

### Hinweis

### 2.6 Schutzstreifen unter der Hochspannungsleitung

kann nur in beschränkter Weise und nur mit dem Einvernehmen der UJAG bebaut werden.