

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO)

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

bei I + I U	GRZ 0,4	GFZ 0,8	(je nach Ein- schrieb im Plan)
bei I + I D	GRZ 0,4	GFZ 0,8	
bei I + I U + I D	GRZ 0,4	GFZ 1,0	
bei IV + I U u. V + I U bis 50 %	GRZ 0,4	GFZ 1,1	

1.13 Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO und § 4 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)

I + I U	als Höchstgrenze	
I + I D	"	(je nach Ein- schrieb im Plan)
I + I U + I D	"	
IV + I U u. V + I U bis 50 %	"	

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. 5,00 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 I + I U	talseitige Traufhöhe	max.	6,50 m
	bergseitige Traufhöhe	max.	3,50 m
bei I + I D		max.	4,50 m
bei I + I U + I D	talseitige Traufhöhe	max.	6,50 m
	bergseitige Traufhöhe	max.	3,50 m
bei IV + I U		max.	15,00 m
bei V + I U		max.	18,00 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 I + I U	Satteldach 15 - 30 Grad Neigung
bei I + I D	Satteldach 35 - 45 Grad Neigung
bei I + I U + I D	Satteldach 30 - 40 Grad Neigung
bei IV + I U	Flachdach 0 - 5 Grad Neigung
bei V + I U	Flachdach 0 - 5 Grad Neigung

Dachaufbauten sind nur bei I + I D und I + I U + 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 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.

Bei Flachdächern dunkles Dachdeckungsmaterial.

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

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