

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 I + IU	GRZ 0,4	GFZ 0,8	(je nach Einschrieb im Plan)
bei (II)	GRZ 0,4	GFZ 0,8	

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)

I + IU 1 Vollgeschoß + 1 Untergeschoß (Höchstgrenze)

(II) 2 Vollgeschosse (zwingend)

(je nach Einschrieb im Plan)

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

1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

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

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

Garagen können als Nebengebäude nur in den überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Sonstige Nebengebäude (Schuppen oder Hütten) sind unzulässig. X

Garagen dürfen als Anbauten oder Nebengebäude in einem der seitlichen Grenzabstände auf der Eigentumsgrenze erstellt werden.

Auf jedem Grundstück darf nur 1 Garagengebäude als Nebengebäude oder Anbau errichtet werden. Garagen sind bei Einreichung des Baugesuchs für das Hauptgebäude einzuplanen. (§9 Abs.1 Nr.1 e BBauG)

Bei herabgeschlepptem Dach können Garagen, die mit ihrer Längsseite parallel zur Straße gestellt werden, die vordere Baugrenze überschreiten, wenn sie mind. einen Abstand von 2,50 m vom Straßenrand gemessen, haben.

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

Die im Lageplan eingezeichneten grünschräffierten 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 LBO)

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

bei I + IU	talseitig	max.	6,50 m
	bergseitig	max.	3,50 m

bei (II) max. 6,50 m

- 2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)
sind höchstens bis 1,00 m zugelassen.
- 2.3 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)
bei I + IU Satteldächer ca. 20° Neigung
bei II Satteldächer ca. 25° Neigung
- 2.4 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)
stark bunte Farben sind zu vermeiden,
Dachdeckung mit dunklem Material
- 2.5 Einfriedigungen (§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)
Sockel bis ca. 30 cm Höhe, darüber Hecke,
Ergänzung durch Scheren- oder Drahtzaun bis
1,00 m Höhe kann zugelassen werden.