

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

#### 1.1 Bauliche Nutzung

##### 1.11 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet (WR) (nach § 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNVO)

Mischgebiet (MI) (nach § 6 BauNVO)

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

bei Z II + I D GRZ 0,3 GFZ 0,9 (wie Einschrieb  
im Plan)

##### 1.13 Ausnahmen im Sinne von § 3 Abs. 3 u. § 4 Abs. 3 u. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässig.

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

Z II + I D 2 Vollgeschosse + 1 anrechenbares Dachgeschoß als Höchstgrenze (wie Einschrieb im Plan)

##### 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO): Offene Bauweise: nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (wie Einschrieb im Plan)

##### 1.3 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b 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. Sonstige Nebengebäude (Schuppen oder Hütten) sind unzulässig.

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 Baugesuches für das Hauptgebäude einzuplanen.

##### 1.4 Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

##### 1.5 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Die im Lageplan eingezeichneten grün schraffierten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung, Bepflanzung u. Benützung freigehalten werden. Umzäunungen, Anpflanzungen, Einfriedigungen u. 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 bestehenden Geländeoberfläche bis  
zum Dachraum - Schnittpunkt äußere Dachhaut u. Haus-  
grund.)

bei Z II + I D max. 6,50 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 Z II + I D Satteldächer u. Walmdächer mit  
ca. 35° (je nach Einschrieb im Plan)

Dachaufbauten sind zugelassen. Sie dürfen nicht  
bis auf den Hausgrund vorgesetzt werden u. müssen  
von den Giebelkanten 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.  
Garagen, dunkles Dachdeckungsmaterial  
Die Garagen an der Grenze sind so zu gestalten,  
daß auf dem Nachbargrundstück ein ähnliches  
Gebäude angebaut werden kann.  
Ist auf dem Nachbargrundstück ein solches Gebäude  
schon vorhanden, so muß der Neubau mit diesem  
eine harmonische Einheit bilden.

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

Die Einfriedigungen der Grundstücke an öffentli-  
chen Straßen u. Wegen sind genehmigungspflichtig.  
Sockel bis ca. 30 cm, darüber Hecke.  
Ergänzung durch Scheren - oder Drahtzaun bis  
1,00 m Höhe kann zugelassen werden.