

TEXTTEIL

1. Art der Nutzung

- 1.1 Im Bereich des ausgewiesenen reinen Wohngebietes "WR" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 3 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung. Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 (Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind ausgeschlossen.
- 1.2 Im Bereich des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes "WA" gelten allgemein die Festsetzungen nach § 4 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 der BauNVO (Betriebe der Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen.
- 1.3 Gemäß § 31 Abs. 1 BBauG können ausnahmsweise geringe Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

2. Nebenanlagen

- 2.1 In den Vorgärten des ausgewiesenen reinen "WR" und allgemeinen Wohngebieten "WA" (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 sowie § 23 Abs. 5 der BauNVO unzulässig. Müllboxen werden zugelassen.
- 2.2 Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen, sowie den im Bebauungsplan hierfür dargestellten Flächen zulässig. Ein weiterer Stellplatz kann gestattet werden, sofern er unmittelbar neben der Garagenzufahrt bis max. 3,00 m Breite angelegt wird.

3. Darweise

- 3.1 Als Dachform sind Satteldächer entsprechend der Ausweisung im Plan zulässig.
- 3.2 Die zulässige Dachform, die Firstrichtung sowie die im Plan eingetragenen Sockelhöhen sind verbindlich festgelegt. Sofern keine verbindliche Sockelhöhe festgelegt ist, darf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens max. 50 cm über der angrenzenden Verkehrsfläche im Eingangsbereich liegen. Bei hängigem Gelände kann ausnahmsweise der Erdgeschoßfußboden max. 30 cm über dem bergseitigen natürlichen oder festzulegenden Gelände angelegt werden.
- 3.3 Garagen müssen einen mindestens 5,00 m tiefen Stauraum vor der öffentlichen Verkehrsfläche haben. Kellergaragen sind unzulässig.

4. Baugestaltung (gem. § 124 LBauO vom 27.02.1974)

- 4.1 In den ausgewiesenen überbaubaren Flächen sind die baulichen Anlagen in ihrer äußeren Gestaltung, insbesondere in der Farbgebung, dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch anzupassen, wobei auf die vorhandenen Gebäude Rücksicht zu nehmen ist.

- 4.2 Bei Satteldächern darf nur blendfreies, dunkelfarbiges Material wie Dachziegel, Schiefer o. ä. verwendet werden.
- 4.3 Für die ausgewiesenen Wohnhäuser können asymmetrische Satteldächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer als Ausnahme zugelassen werden, wenn die festgesetzten maxi- und minimalen Firsthöhen eingehalten werden und bei versetzten Pultdächern der Abstand zwischen hoch- und tiefliegendem First = 1,20 m beträgt.
- 4.4 Bei flachen Garagendächern ist als oberer Abschluß ein Gesims von 30 - 50 cm Ansichtsbreite auszubilden. Diese Flächen sind in Sichtbeton, andersfarbiger Putzfläche oder einer blendfreien Verkleidung aus Holz oder Schiefer zu gestalten. Als Dachhaut ist nur blendfreies Material mit Bekiesung zulässig.
- 4.5 Garagen und Nebengebäude sind flach oder in Verbindung mit dem Dach des Wohnhauses abzudecken. Die Außenwände sind mit einer hellen putzähnlichen Oberflächenstruktur zu gestalten. Sofern sie auf der Grenze aneinander gebaut werden, haben sie die gleiche Bauflucht einzuhalten.
- Gruppengaragen sind in Bezug auf die Höhe, den vorgelagerten Stauraumflächen sowie die Verwendung des Materials einschließlich der Oberflächenstruktur gleichartig zu gestalten.
- 4.6 Drennpel sind nur bei I-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bis zu einer Höhe von max. 75 cm zulässig. Dabei ist der Schnittpunkt Wandaußenfläche/Dachhaut maßgebend.
- 4.7 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei I-geschossigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß bei Dachneigungen über 30° und über nur $1/3$ der Gebäudelänge zulässig. Von den Giebelseiten ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Gesamtlänge darf 4,0 m und die senkrechte Höhe 1,40 m nicht überschreiten. Die Abdeckung ist flach bis flachgeneigt max. 15° oder abgewalmt auszubilden. Die Traufe des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden. Die Gaubenaußenverkleidung ist dem Farbton des Daches anzugleichen. Bei Einzelgauben wird die Länge auf max. 1,20 m, der Abstand zwischen diesen auf mind. 1,50 m begrenzt. Vorderkante Gaube ist mind. 25 cm hinter Vorderkante der Gebäudeaußenwand anzuordnen.
- 4.8 Einliegende Fenster sowie Dacheinschnitte sind zulässig, wenn deren Länge = 25 % der Gebäudelänge beträgt und im einzelnen 4,00 m nicht übersteigt. Auch hier darf die Traufe des Hauptgebäudes nicht unterbrochen werden.

5. Geländeanordnungen - Einfriedigungen - Anpflanzungen

- 5.1 Abgrabungen im Bereich der natürlichen Oberfläche des umgebenden Geländes sind unzulässig.
- 5.2 Anschüttungen für Terrassen oder Gartenterrassierungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,25 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
- 5.3 Die privaten Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen (Fahrstraßen) und seitlich bis zur vorderen Baugrenze nur mit Einfriedigungen bis zu 75 cm Höhe versehen werden. Die bauliche Einfriedigung kann einen massiven Sockel von 25 cm Höhe erhalten, darüber ist Holz, Metall, Kunststoff in transparenter Form zu verwenden. An den übrigen Grenzen dürfen kunststoffüberzogener Maschendraht- oder Spiegelzaun max. 1,50 m hoch errichtet werden. Es sind nur erdferne Materialien zulässig.
- 5.4 Stützmauern im Bereich der Vorgärten, soweit durch die Höhenlage des Geländes bedingt, sind bis max. 75 cm Höhe über angrenzender Verkehrsfläche zulässig. Soweit verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange es erfordern, sind Ausnahmen bis max. 1,00 m Höhe zulässig. Diese Feststellung gilt auch im Bereich der Sichtdreiecke.

5.5 Die Einfriedigungen oder Stützmauern entlang der Planstraße "B und C" (befahrbare Wohnwege) sind aus verkehrlichen Gründen 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie anzulegen.

5.6 Anpflanzungen und Einfriedigungen sind so anzulegen und zu unterhalten, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt wird. Die im Grünordnungsplan als Bestandteil zum Bebauungsplan ausgewiesene Leitpflanzung ist zu übernehmen.

In den Einmündungsbereichen von Straßen ist im Bereich der erforderlichen Sichtdreiecke nur eine niedrige Bepflanzung von max. 1,00 m über angrenzendem Bürgersteig zulässig.