

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BBauG + BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO  
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen  
 (2) Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude  
 2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe  
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  
 (3) Als Ausnahme werden zugelassen:  
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
 (4) entfällt  
 (5) entfällt
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 21 BauNVO) Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl sowie Baugrenzen siehe Eintragung im Plan
- 1.3 Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) offene Bauweise zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b BBauG) siehe Eintragung im Plan
- 1.5 Höhenlage der baulichen Anlagen Festlegung durch das Kreisbauamt
- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Buchst. e BBauG) Für jede Hauptwohnung ist mindestens 1 Garage, für jede Nebenwohnung mindestens 1 Stellplatz vorzusehen. Bei Handwerksbetrieben richtet sich die Anzahl der Garagen und Stellplätze nach dem Garagenerlaß des Innenministeriums vom 20.7.73 Nr. V4075 § 69. Die Garagen sind im Hauskörper unterzubringen.
- 1.7 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG) Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünzone anzulegen und zu unterhalten. Stellplätze sind zugelassen. Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Bepflanzung nicht höher als 80 cm zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zugelassen
- 1.81 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) werden als Ausnahme zugelassen
- 1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 16 BBauG) Siehe Eintrag im Plan
- 1.10 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Zufahrtsverbot siehe Eintragung im Plan
- 1.11 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG) Sind im Baugesuch darzustellen
- 1.12 Überschreitung der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Satz 2) Folgende Gebäudeteile dürfen die Baugrenze überschreiten:

Freitreppen  
 Gesimse  
 Dachvorsprünge  
 Blumenfenster  
 Sonnenschutzrichtungen feststehend  
 Balkone  
 Terrassen  
 Veranden

Zulässig sind als Überschreitungen:  
 Im seitlichen Grenzabstand bis zu einer Länge von 40 % der jeweiligen Gebäudeseite und einer Tiefe von max. 1,50 m.  
 Über die übrigen Baugrenzen auf die gesamte Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m, sofern sie nicht den jeweils geltenden bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zuwiderlaufen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 2 BBauG in Verbindung mit § 111 LBO)

- Dachform Satteldach  
 Dachneigung siehe Einschrieb in Nutzungsschablone
- Dacheindeckung Als Dacheindeckung sind bei Wohnhäusern Ziegeldachsteine zulässig, bei Handwerksbetrieben dürfen Asbestzementplatten, dunkel eingefärbt, verwendet werden.
- Kniestöcke Sind nur bis zu 0,50 m Höhe von OK Dachgeschoßfußboden bis OK Dachhaut, in Außenkante Mauerwerk gemessen, zugelassen.
- Dachaufbauten Sind bei Dachneigungen von 30 - 35 Grad bis zu 1/3 der zugehörigen Trauflänge zulässig.
- Dachvorsprünge Bei allen Gebäuden müssen die Dachvorsprünge mind. 0,50 m betragen.
- Farbgebung Die Außenflächen der Gebäude sind in hellen Tönen zu halten. Grelle, aufdringliche Farbtöne sind zu vermeiden.
- Stützmauern sind aus Sichtbeton, Betonwerksteinen oder Natursteinen herzustellen.
- Einfriedigungen Einfriedigungen sind, soweit erforderlich, aus Spanndrähten 0,60 m hoch mit beidseitiger Bepflanzung erlaubt.
- Leistungsrechte eines Erschließungsträgers Vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen sind die EVS-Leitungen als Freileitungen auszuführen, die Telephonleitungen innerhalb des Baugebietes zu verkabeln.
- Antennen Pro Gebäude ist eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

*gezeichnet mit  
 Spröß vom 28.11.72*