

Texte 1

Aufgrund von § 9 (1) BBauG wird in Ergänzung der Planzeichnung, Planfarben und Planeinschriebe festgesetzt:

A) Art der Baulichen Nutzung § 1 ff BauNVO

1. a) Das Gebiet nördlich Straße C und des südlichen Teils der Straße B einschließlich der jeweils verlängerten Straßengrenze als reines Wohngebiet (WR)
- b) Das Gebiet südlich Straße C und Straße B (südlicher Teil) einschließlich der verlängerten Straßengrenze als allgemeines Wohngebiet (WA).
2. Stellplätze und Garagen sind durch Einzeichnung in den Eingabeplänen nachzuweisen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen entsprechend § 4 Abs. 3 Satz 6 BauNVO zulässig.
Sonstige Nebenanlagen entsprechen § 14 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksflächen.

B) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 - 1 BauNVO)

4. a) Die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung.
Die Zahl der Vollgeschosse zwingend
- b) die Grundflächenzahl für das gesamte Baugebiet mit (GRZ) $\leq 0,25$.

C) Bauweise § 22 BauNVO

5. Die offene Bauweise für das gesamte Plangebiet.
6. Die Summe der seitlichen Grenzabstände der Vordergebäude bei Traufstellung mind. 6 m. Bei Giebelstellung kann die Baugenehmigungsbehörde das vorgenannte Maß vergrößern (wenn es sich um eine einheitliche Gestaltung und gleichzeitiger Anordnung jeweils als 1 Gebäude).
7. Die Gebäudehöhe (vom fert. Gelände bis OK Dachrinne)
für 1geschossige Bauweise - Dachneigung ca 35° - max. 4,2 m
für 2geschossige Bauweise - Dachneigung ca 28° - max. 6,0 m
8. Die Dachform als Satteldach
9. Dachaufbauten nicht erlaubt
Kniestock bis max. 0,4 m nur bei 1geschossigen Gebäuden
10. Für die Dachneigung gilt Einschub im Lageplan.
11. Die Grundrissform der Gebäude als langgestrecktes Rechteck mit einem Seitenverhältnis (Giebel zu Trauf) zwischen 2:3 und 1:2.

D) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

12. Die Baulinie zwingend, die Baufufe entspr. der Einzeichnung (Baustreifen)

E) Äußere Gebäudegestaltung insoweit, als

13. a) bei der Oberflächenbehandlung der Außenseiten, (Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz, Schalung etc) auffällige Struktur- und Farbgebung zu vermeiden sind,
b) Sockel- und Untergeschosswände, soweit über Gelände sichtbar, möglichst 10 cm zurückgesetzt und dunkel getönt werden müssen.
c) Für die Deckung der Satteldächer (auch der Nebengebäude) grundsätzlich nur Ziegel - möglichst engobert - verwendet werden dürfen.
14. Die Einfriedigung der Grundstücke an öffentl. Straßen als einfache Holzzäune (Lattenzäune) auf ca 30 cm hohen Sockel oder Hecken aus bodenständigen Sträuchern hinter 10 cm hohen Steinfassungen. Die Verwendung von Eisen mit Ausnahme von Drahtgeflecht ist nicht zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 1,20 m nicht übersteigen.