

## Textteil

zum Bebauungsplan " Bei der alten Lehmgrube "

In Ergänzung der Planzeichnung wird gem. § 9 Abs. I BBau festgesetzt:

### 1.) Bauliche Nutzung

( Z Zahl der Vollgeschoße; GRZ = Grundflächenzahl;  
GFZ = Geschoßflächenzahl )

a.)	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		
		Z	GRZ	GFZ
WR	Reines Wohngebiet § 3 Bau N.V.	2	0,4	0,7
		3	0,3	0,9
		4	0,3	0,9
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau N.V.	2	0,3	0,7
MI	Mischgebiet	2	0,3	0,7
MD	Dorfgebiet	2	0,4	0,6

b.) Die Zahl der Vollgeschoße entsprechend den Einträgen im Plan  
Kniestöcke sind bis zu 0,4 m zugelassen.

### 2.) Bauweise

Je nach Plan und Beschrieb

a ) Offene Bauweise ( § 22 Abs. 1 Bau NVO. )

b ) Besondere Bauweise ( § 22 Abs. 4 BauNVO. )

Für die Stellung der Gebäude sind die Eintragungen im Plan maßgebend. Die EFH soll bergwärts ~~soll~~ nicht mehr als 0,2 m über den Gelände liegen.

### Gestaltung ( § 111 Abs. I Nr. I LBO )

- c ) Gruppenhäuser sind einheitlich und gleichzeitig zu errichten. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
- d ) Doppel - oder Gruppengaragen sind einheitlich auszuführen. Blechgaragen sind unzulässig.
- e ) Für die Dachgestaltung der Wohnhäuser ( Sattel - oder Flachdach ) sind die Planeintragungen maßgebend. Die Satteldächer sind mit Ziegeln zu decken. Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Garagendächer dürfen eine Dachneigung zwischen 0 u. 8° haben.
- f ) Die im Mischgebiet zugelassenen Nebenwerbssiedler können ihre Nebengebäude entsprechend den Plan-Eintragungen errichten. Die Traufhöhe dieser Nebengebäude darf max. 4 m ab fertigem Gelände betragen. Sie sind mit ziegelgedeckten Satteldächern mit ca. 25° Dachneigung zu versehen und sollen an den Außenseiten hell verputzt oder mit Holz verschalt werden.

### 3.) Äussere Gestaltung

a ) Auffallende Farben sind zu vermeiden.

b ) Das nicht überbaute Gelände ist in seiner Höhenlage einheitlich unter Berücksichtigung der Nachbargrundstücke zu erhalten oder zu gestalten. Örtlich begrenzte Erhebungen oder Vertiefungen ( z.H. Lichtgräben oder dergl. ) sind zulässig. Stützmauern zwischen den Grundstücken sind nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

c ) Einfriedungen entlang den Straßen und Gehwegen dürfen nicht höher als 80 cm sein. Sockelmauern sind aus Stein zu errichten und dürfen nicht höher als 25 cm sein. Wo es die Geländebeziehungen erfordern, kann eine andere Regelung getroffen werden. Zugelassen sind Hecken und Zäune.

### 4.) Nachrichtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 4 BBauG. )