

1. Für die textlichen Festsetzungen:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

1.11 Allgem. Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 - 3 Bau NVO

1.12 bei 2 Vollgeschossen: (Grundflächenzahl 0,3) gem. § 17
(Geschoßflächenzahl 0,6) Bau NVO

1.13 bei 1 Vollgeschoß: (Grundflächenzahl 0,3)
(Geschoßflächenzahl 0,3)

1.2 Bauweise offen

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke 750 qm

1.4 Firstrichtung: Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.8, 2.9 und 2.10

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.51 zu 2.8 Dachform: Satteldach 23° - 28°
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Dachgauben: unzulässig
Wandhöhe: nicht über 6,50 m ab gewachsenen Boden talseits gemessen, die bergseitige Wandhöhe darf nicht höher liegen als die talseitige.

1.52 zu 2.9 Dachform: Satteldach 23° - 28°
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Dachgauben: unzulässig
Wandhöhe: nicht über 3,50 m ab gewachsenen Boden talseits gemessen, die bergseitige Wandhöhe darf nicht höher liegen als die talseitige.

1.53 zu 2.10 Dachform: Satteldach 23° - 28°
Kniestock: unzulässig
Sockelhöhe: nicht über 0,30 m
Dachgauben: unzulässig
Wandhöhe: nicht über 9,50 m ab gewachsenen Boden talseits gemessen, die bergseitige Wandhöhe darf nicht höher liegen als die talseitige.

1.54 zu 2.8, 2.9 + 2.10

Dacheindeckung: Material: Flachdachpfannen
Farbe: ziegelrot
Ortgang: 100 - 160 cm Überstand
Traufe: 80 - 120 cm Überstand

1.55 zu 2.11 Garagen und Nebengebäude sind in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen, und das Hauptdach darüber abzuschleppen, soweit nicht ein Einbau in den Hang den Bau eines Flachdaches rechtfertigt. Dieses ist mit waagrecht Trauflinien in massiver Bauweise auszuführen. Zusammengebaute Garagen einheitl. gestalten. Pultdächer sind nicht zugelassen.

"Garagen sind, soweit nach den zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes ein Zusammenbau vorgesehen ist oder sich der Zusammenbau aus der Baulinien- bzw. Baugrenzenführung ergibt, ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu setzen."

1.56 Einfriedungen
entlang von
Straßen und
Wegen:

Holzlattenzäune, mit Holzschutzmittel, braun lasiert, Höhe bis höchstens 1,20 m über Gehwegoberkante (Höhe bei Sichtdreiecken höchstens 0,80 m über Gehwegoberkante).

zu den Nachbarn: Maschendrahtzaun, feuerverzinkt oder mit grauer Kunststoffummantelung, Höhe bis höchstens 1,20 m über natürl. Gelände

zur freien
Landschaft:

Maschendrahtzaun, feuerverzinkt oder mit grauer Kunststoffummantelung, Höhe bis höchstens 1,20 m über natürl. Geländehöhe. Der Zaun ist zu hinterpflanzen.

Sockel:

Zaunsockelhöhe bis höchstens 0,20 m über Gehwegoberkante bzw. natürl. Geländehöhe.

Pfeiler:

Nur bei Eingängen und Einfahrten höchstens 1,20 m breit und 0,40 m tief (Pfeiler mit eingebauter Mülltonne 0,80 m tief), mit Natursteinverkleidung (Granit) oder verputzt mit Natursteinabdeckung (Granit) oder aus steinmetzmäßig bearbeitetem Sichtbeton (gespitzt oder gestockt). Keine Betonsteine.

1.57 Stützmauern sind so weit wie möglich zu vermeiden. Natürlich bepflanzte Böschungen sind vorzuziehen. Material bei Stützmauern wie bei Pfeilern. Keine Betonsteine.

1.6 Eingrünung und Bepflanzung: siehe eigener Grünordnungsplan

1.7 Sonstige Festsetzungen

1.71 Im Planungsgebiet ist durch den Flugbetrieb auf dem Sonderlandeplatz Arnbruck mit Fluglärmauswirkungen zu rechnen. Entsprechenden Beschwerden kann nicht abgeholfen werden.

1.72 Die Wohnbebauung hat von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben aus Emissionsgründen mindestens 80 Meter Abstand einzuhalten.

Die Bewohner des Baugebietes dürfen die ordnungsgemäße und zeitgerechte Bearbeitung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke nicht behindern. Dies hat besonders für zeitweise unvermeidbare Lärm- und Geruchsbelastungen zu gelten.