

3. Textliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im gesamten Bereich.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,40

Geschoßflächenzahl: GFZ 0,60

Höhe der Gebäude: die Wandhöhe der Gebäude wird talseits auf 5,75 m festgelegt.

3.1.3 Bauweise

o - offene Bauweise

3.1.4 Grundstücksgröße

mindestens 800 m² bei Einzelhäusern

mindestens 500 m² bei Doppelhäusern

Äußere Gestaltung

3.2 Hauptgebäude

3.2.1 Dach

Im gesamten Deckblattbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer zulässig, die nicht flacher als 20° und nicht steiler als 27° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

Traufe: mind. 0,50 - max. 1,50 m

Ortgang: mind. 0,80 - max. 1,50 m

Dachgauben: sind unzulässig.

Dachflächenfenster zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m² Glasfläche, Verhältnis h/b 1,3 : 1,0. Es werden maximal 2 Fenster / Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

Glassattel am First sind mit einer max. 0,75 m breiten Teilung zulässig.

3.2.2 Baukörper

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite
mindestens 1,3 : 1,0

Kniestock: zulässig bei E + D

Höhe: 1,50 m von OK Decke bis OK Pfette.

Sockel: maximal 35 cm über natürlichem oder festgesetztem Gelände.

Erker: über dem EG dürfen Erker die Baulinie oder Baugrenze um maximal 1,00 m überschreiten.

Balkone: Balkone sind als auskragende, vorgehängte, vorgeständerte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig.

3.2.3 Material für Außenwände

Putz, fein oder mittelgrob

Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden, andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzement oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassade ist unzulässig.

Der Anstrich des Sockels ist im gleichen Farbton wie die Fassaden auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt sind dunklen vorzuziehen (schwarz unzulässig).

Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Zink- oder Kupferblechdeckung sind zulässig.

Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch und vertikal zu gliedern. Anstriche wie oben.

3.2.4 Außenanlage

Mindestens soll pro 300 m² Grundstücksfläche ein groß- oder kleinkroniger Baum gepflanzt werden.

3.5 Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzeinfriedungen, naturbelassen, zulässig.

Bei den üblichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (höhe der Zäune ca. 100 cm).

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.

3.6 Gelände

Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.

3.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis maximal 80 cm Höhe zulässig.

Höhen darüber hinaus werden nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen.

Stützmauern sind, wenn statisch möglich, nur als Trockenmauerwerk auszubilden.

Bei Verwendung anderer Materialien sind sie zu begrünen.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garagen

Im gesamten Deckblattbereich sind für Garagen nur Satteldächer zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.

Wandhöhe traufseitig: maximal 2,50 m.

3.3.2 Nebenanlagen

Mülltonnen sind im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

3.4 Zufahrten

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; wassergebundene Decken sind zulässig, Asphaltdecken sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Für zusätzliche Stellplätze werden nur Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zugelassen.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen.

3.5 Einfriedung

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune, naturbelassen, zulässig.

Bei den seitlichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (Höhe der Zäune: ca. 100 cm).

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.

3.6 Gelände

Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Lichgräben und ähnliche Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.

3.7 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis maximal 80 cm Höhe zulässig. Höhen darüber hinaus werden nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen.

Stützmauern sind, wenn statisch möglich, nur als Trockenmauerwerk auszubilden.

Bei Verwendung anderer Materialien sind sie zu begrünen.