

3. BAULICHE FESTSETZUNGEN

3.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, GRUNDSTÜCKSGRÖßE, FIRSTRICHTUNG

3.1.1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) NACH § 4 ABS. 1, 2 BAUNVO

3.1.1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:	HÖCHSTGRENZE II
GRUNDFLÄCHENZAHL	MAX. 2 VOLLGESCHOSSE
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GRZ 0,3
ANZAHL DER WOHNUNGEN	GFZ 0,6
	MAX. 2 WOHN EINHEITEN JE GRUNDSTÜCK

3.1.1.3 BAUWEISE

EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

3.1.1.4 GRUNDSTÜCKSGRÖßE:

MIND. 700 M²

3.1.1.5 FIRSTRICHTUNG

3.1.1.5.1 DIE FIRSTRICHTUNG IST IN LÄNGSRICHTUNG DER GEBÄUDE ANZUORDNEN

3.1.2 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGE

3.1.2.1 HAUPTGEBÄUDE

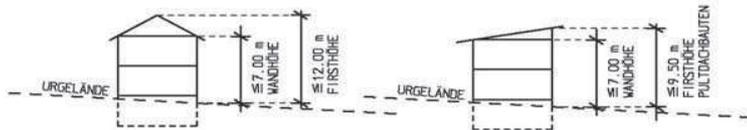
3.1.2.1.1 DACH: DACHNEIGUNG 15° BIS 40° (ALTGRAD); FLACHDACH UNZULÄSSIG

DACHGAUBEN: DACHGAUBEN ZULÄSSIG;

- MINDEST DACHNEIGUNG 25° (ALTGRAD);
- PRO DACHFLÄCHE MAX. 2 GAUBEN;
- MINDESTENS 2,50 M VOM ORTGANG ENTFERNT
- GRÖßE DER DACHGAUBEN MAX. 2,50 M² ANSICHTSFLÄCHE
- ABSTAND ZWISCHEN DEN GAUBEN MIND. 1,5 M

3.1.2.1.2 BAUKÖRPER: BAUFORM ALS HÖCHSTGRENZE
MAX. 2 VOLLGESCHOSSE II

MAX. WANDHÖHE BEI II:
DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE, TRAUFEITIGE WANDHÖHE DER
GEBÄUDE BETRÄGT 7,0 M AB GEPLANTER GELÄNDE-
OBERFLÄCHE



ALS WANDHÖHE GILT DAS MAß VON DER GEPLANTEN
GELÄNDEOBERFLÄCHE BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFEITIGEN
AUßENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT

MAXIMALE FIRSTHÖHE: DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE
DER GEBÄUDE BETRÄGT 12 M,
BEI PULTDACHBAUTEN BETRÄGT DIE
MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE 9,5 M,
GEMESSEN AB DER GEPLANTEN
GELÄNDEOBERFLÄCHE.

KNIESTOCK: BEI FENSTERLOSEN KNIESTOCK WIRD DIE MAXIMALE
KNIESTOCKHÖHE AUF 1,25 M, GEMESSEN AB
O.K. FERTIGFUSSBODEN BIS OBERKANTE PFETTE,
FESTGELEGT.

HAUSANBAUTEN
STANDGIEBEL: JE GEBÄUDELÄNGSSEITE IST MAXIMAL EIN
ANGESETZTER STANDGIEBEL IM MITTLEREN
GEBÄUDEDRITTEL ZUGELASSEN.

3.1.2.2 GARAGEN UND
NEBENGEBÄUDE: ZWISCHEN GARAGENTOR UND DEM FAHRBAHNRAND MUSS EIN
ABSTAND VON MIND. 5,0 M FREIGEHALTEN WERDEN, BEI CARPORTS
MUSS EIN ABSTAND VON MIN. 3,0 M FREIGEHALTEN WERDEN

DER MAX. ABSTAND ZWISCHEN FAHRBAHNRAND UND GARAGENTOR
UND CARPORT WIRD AUF 10 M FESTGESETZT.

DIE GARAGENZUFAHRT UND DER KFZ-STELLPLATZ DARF ZUR
STRAÙE HIN WEDER EINGEZÄUNT NOCH ABGESPERRT WERDEN

3.1.2.3 GELÄNDE: BEI DEN ZUR STRAÙE TIEFER LIEGENDEN GRUNDSTÜCKEN DARF ZWISCHEN
STRAÙE UND GEBÄUDE SOWIE GARAGENZUFahrTEN BIS AUF STRAÙEN-
NIVEAU AUFGEFÜLLT WERDEN.

AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN SIND BIS MAX. 1,0 M ZULÄSSIG.
AN DEN PARZELLENGRENZEN DARF DIE BÖSCHUNGSNEIGUNG MAXIMAL
1 : 2,5 BETRAGEN.

- 3.1.2.4 **GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE:** GARAGENZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE SIND IN WASSERDURCHLÄSSIGER BAUWEISE ZU ERSTELLEN. ANDERE BELÄGE KÖNNEN GEWÄHLT WERDEN, WENN DAS ANFALLENDE OBERFLÄCHENWASSER IN ANGRENZENDEN AUSREICHEND DIMENSIONIERTEN GRÜNFLÄCHEN AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK FLÄCHIG ZUR VERSICKERUNG GEBRACHT WIRD.
- 3.1.2.5 **EINFRIEDUNGEN:** ZUM ÖFFENTLICHEN STRAßENRAUM HIN UND IN DEN RÜCKWÄRTIGEN BEREICHEN SOWIE ZWISCHEN DEN EINZELNEN GRUNDSTÜCKEN IST EINE ZAUNANLAGE MIT EINER ZAUNHÖHE VON MAX. 1,20 M ZULÄSSIG.
- EINFRIEDUNGEN IM SICHTDREIECK DÜRFEN EINE HÖHE VON 0,8 M ÜBER FAHRBAHN NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE ANGEGEBENEN MAßE BEZIEHEN SICH AUF DIE STRAßENOBERKANTE IN FAHRBAHNMITTE.
- DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN UND DIE AUSGLEICHSFLÄCHE DÜRFEN NICHT EINGEZÄUNT WERDEN.
- 3.1.2.6 **STÜTZMAUERN:** INNERHALB DER GRUNDSTÜCKE SIND STÜTZMAUERN VON MAX. 1,0 M ZULÄSSIG.
- 3.1.2.7 **SCHALL- UND SICHTSCHUTZMAßNAHMEN:** AUFGRUND SUBJEKTIVER WAHRNEHMUNG DER ZUKÜNFTIGEN ANRAINER WIRD ZUM ANGRENZENDEN SPORTGELÄNDE EIN LÄRM- UND SICHTSCHUTZWALL ENTLANG DER WESTSEITE DER PARZELLE 4 ERRICHTET. LÄRM- UND SICHTSCHUTZWALL $H_{\text{MIN.}} = 3,70$ M, GEMESSEN VON DER GELÄNDEOBERKANTE DER PARKPLÄTZE SCHÜTZENHAUS BIS ZUR WALLKRONE
- 3.1.3 **DULDUNGSPFLICHTEN:**
- 3.1.3.1 **DULDUNGSPFLICHT ÖFFENTLICHER PFLANZUNGEN UND VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN:**
- DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN WERDEN MIT STRÄUCHERN UND HOCHWACHSENDEN BÄUMEN BEPFLANZT UND UNTERHALTEN. DIE DAMIT VERBUNDENEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE ANSCHLIEßENDEN GRUNDSTÜCKE SIND VON DEN ANGRENZERN ZU DULDEN.
- DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN ENTLANG DER ERSCHLIEßUNGSSTRAßE WERDEN MIT STRÄUCHERN UND HOCHWACHSENDEN BÄUMEN BEPFLANZT UND UNTERHALTEN. DIE DAMIT VERBUNDENEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE ANSCHLIEßENDEN GRUNDSTÜCKE SIND VON DEN ANGRENZERN ZU DULDEN.
- 3.1.3.2 **DULDUNGSPFLICHT LANDWIRTSCHAFTLICHER NUTZUNG:**
- DIE DURCH ORDNUNGSGEMÄßE BEWIRTSCHAFTUNG DER ANGRENZENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUFTRETENDEN IMMISSIONEN SIND ZU DULDEN.