

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 **Wohnbauflächen:**

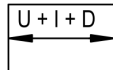
1.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

	Grundflächenzahl - GRZ § 17 i.V.m. § 19 BauNVO	Geschoßflächenzahl - GFZ § 17 i.V.m. § 20 BauNVO
WA	0,4	0,8

2.1 **Gebäude:**

Zahl der Vollgeschosse



Als Höchstgrenze U + I + D: Untergeschoss, 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss; Mittelstrich *mit Pfeilen (im Baufenster)* = Firstrichtung

Haustyp nach Geländeneigung

Hangbauweise mit Untergeschoss, 1 Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss (U+I+D) ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50m ab natürlichem Gelände auf Hausteife anzuwenden. Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

Bauliche Anlagen (für geplante Wohngebäude):

Dachform: Satteldach 24° - 32°

Dachdeckung: Pfannen oder Biber; naturrot

Dachgauben: zulässig ab 28°; Giebel- oder Schleppgauben, max. 2 Gauben pro Dachseite mit einer Einzelvorderfläche von max. 2,5m²

Ortgang: max. 1,20m

Kniestock: fensterlose Kniestöcke sind maximal bis zu einer Höhe von 1,20m, gemessen an der Außenwand von der OK Rohdecke im Dachgeschoss bis UK Sparren

Wandhöhe: max. 7,20m ab geplanter, talseitiger Geländeoberfläche
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Sockelhöhe: Der Buchstaben a des rechtsgültigen Bebauungsplanes entfällt.

Seitenverhältnis: entfällt

Materialverwendung

Fassade - Scheibenputz, Rieselputz, Sichtbeton, Verkleidungen in Holz

2.2 **Garagen und Nebengebäude**

2.2.1 Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. *Garagen können auch mit Flachdach ausgebildet werden, wenn die Dachfläche im Zusammenhang mit dem Wohngebäude als Terrasse genutzt oder mit extensiver Dachbegrünung hergestellt wird.*

Wandhöhe: an der Zufahrtsseite max. 3,50m, gemessen von OK-Garagenzufahrt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut

3.0 BAUWEISE, BAUGRENZEN:

3.1 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2  nur Einzelhäuser zulässig

3.3  Baugrenze

4.0 Flächen für den Gemeinbedarf:

4.1  Kapelle

6.0 Verkehrsflächen:

6.1  Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

9.0 Grünflächen:

9.2  *private Grünfläche: Erhaltung und Entwicklung der Flächen als extensiv genutztes Grünland mit 1-2 maliger Mahd im Jahr; kein Zulassen einer natürlichen Verbuschung; erster Schnitt ab Mitte Juni; keine Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmittel*

13.0 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT: - Integrierter Grünordnungsplan -

13.2 Pflanzliste:

Erhaltung:



bestehender und zu erhaltender Gehölzbestand: Wald



Bereich des Waldumbaus: Fällung und Entfernung des Fichtenbestandes, Erhaltung der Tannen und Entwicklung eines Laubwald



bestehendes und zu erhaltendes Gebüsch und Heckenstrukturen (Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Verkehrssicherheit und "Auf Stock setzen" sind erlaubt)

Anpflanzungen:



Obstgehölz nach Liste 1 (Hochstamm)



Entwicklung eines 2-reihigen Waldrandes mit Sträuchern der Pflanzliste 3 (90%) und Bäumen II.Ordnung der Pflanzliste 2 (10%)

13.6 *entfällt (siehe 16.3)*

15.0 SONSTIGE PLANZEICHEN:

15.3  private Zufahrt

15.5  Firstrichtung

15.9 *entfällt (siehe 16.3)*

15.10  *Grenze des räumlichen Geltungsbereiches von Deckblatt 14 (Innenkante maßgebend)*

15.11  *Geh- und Wanderweg (zur Rechen-Kapelle)*

16.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

16.1  Flurstücksgrenzen

16.2 570/7 Flurstücksnummer

16.3  amtlich kartiertes Biotop "Hecken, Rankenstrukturen mit kleinem Feldgehölzabschnitt" mit Bezeichnung und Teilflächen (1989):

6944-0145-001 Teilfläche 1: Heckenstrukturen

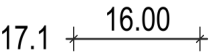
6944-0145-002 Teilfläche 2: Heckenstrukturen, Feldgehölze, Initialgebüsche u.a.

6944-0145-003 Teilfläche 3: Magerrasen, Altgrasbestände und Grünlandbrache

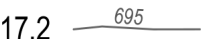
6944-0145-004 Teilfläche 4: Magerrasen, Altgrasbestände und Grünlandbrache

16.4  Baumfallgrenze (30m vom vorhandenen Waldrand)

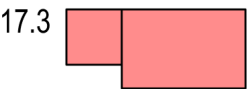
17.0 HINWEISE



Bemaßung [m]



Höhenlinie in m ü. NN (1m-Schritte)



Vorschlag Gebäude-/Einzelbaukörper



Bauparzellennummer