

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

## 0.2. GESTALTUNG DES GELÄNDES:

0.2.1. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt. Nicht zulässig sind unnötige Geländeanschlüpfungen oder Abgrabungen, um z.B. bei einem Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

## 0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. bis 2.1.3.

## 0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Die seitlichen Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung und einer max. Höhe von 1,20 m über OK Gelände zulässig. Sockel- oder Zaunfundamente sind unzulässig.

## 0.5. GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE:

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachdeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Traufhöhe: mittlere Traufhöhe talseitig nicht über 2,75 m. Abgeschleppte Garagen sind bis zu einer Bautiefe von 3,50 m zulässig.

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5,5 m freigehalten werden. Der KFZ-Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

0.5.3. Bei zusammengebauten Garagen müssen Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich ausgebildet und der erstgebauten Nachbargarage angegliedert werden.

0.5.4. Garagen und Nebengebäude (§ 14 BauNVO) sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder der sonstigen überbaubaren Flächen zulässig.

0.5.5. Die Stauräume vor Garagen und die KFZ-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Mineralbetondecke).

0.5.6. Wintergärten oder untergeordnete Anbauten mit einer Bautiefe bis zu 3,0 m können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## 0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. bis 2.1.3.

Dachform: Satteldach

Dachneigungen: bei U+I+D 24 bis 32°

bei U+II 24 bis 32°

bei U+II+D 24 bis 32°

Dachdeckung: Pfannen oder Biber, rot oder braun

Dachgaupen: zulässig ab 30°;

nur stehende Gaupen im inneren Bereich der Dachfläche; im Giebelbereich sind bis auf eine Tiefe von 3,50 m keine Gaupen anzuordnen; die Summe der Gaupenlängen darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten; Dachterrassen und sonstige Einschnitte in die Dachflächen sind unzulässig.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ortgang: mindestens 0,80 m bis maximal 1,20 m

Traufe: mindestens 0,80 m bis maximal 1,20 m

Die Ortgang- und Traufüberstände können bei Balkonen oder Laubengängen max. 2,0 m betragen, wenn sie durch durchlaufende Holzstützen gebunden werden.

Kniestock: bei U+I+D und U+II+D maximal 1,00 m, gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußfette, bei U+II unzulässig, nur konstruktiver Dachfuß bis maximal 0,40 m.

Wandhöhe: bei U+I+D max. 6,80 m ab Geländeoberfläche  
bei U+III max. 9,50 m ab Geländeoberfläche  
bei U+II+D max. 11,50 m ab Geländeoberfläche

Sockelhöhe: maximal 0,50 m

0.6.2. Aneinandergereihte Gebäude sind in Dachform, Dachneigung\* und Dachdeckung aufeinander abzustimmen.

0.6.3. Haustyp nach Geländeneigung  
Hangbauweise ist bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Haustiefe anzuwenden.  
Mit dem Bauantrag ist ein Höhennivellement vorzulegen, aus dem die erforderliche Bauweise zweifelsfrei hervorgeht.

0.6.4. Materialverwendung:  
Fassaden - Scheibenputz, Rieselputz, Verkleidungen sind nur in Holz zulässig  
Fenster - Holz  
Türen - Holz  
Tore - Holz bzw. Holzfüllung.

0.6.5. Farbgebung:  
Putzflächen - weiß bzw. erdfarben, gebrochene Töne.  
Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt.

0.6.6. Die Fenster- und Türöffnungen müssen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassaden beitragen. Fenster sind als stehende Rechtecke auszubilden oder durch senkrechte Sprossen harmonisch zu untergliedern. Unterschiedliche Fensterformate müssen zumindest gleichgeneigte Diagonalen aufweisen. Viele verschiedene Fensterformate sind zu vermeiden.

0.6.7. Fenster- und Türöffnungen dürfen nur in der Weise miteinander verbunden werden, daß sie zusammen ein einheitliches Rechteck bilden.

0.6.8. Alternative Energienutzung:  
Sonnenkollektoren sind zulässig; der Einbau in die Dachflächen hat so zu erfolgen, daß sie sich in Form, Farbe und Material ins Ortsbild einfügen.

0.6.9. Veranden und Wintergärten sind in fachmännischer Ausführung in Holz oder eloxiertem Metall zu erstellen. Die Dachform und Art ist dem jeweiligen Baukörper anzupassen.

## 0.7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN:

### 0.7.1. Pflanzgebote:

Auf den privaten Grünflächen ist die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten 1 - 3 vorzunehmen. Die nicht bebauten Grundstücksflächen sollen mit Baumgruppen aus Liste 1 und 3 und mit Strauchgruppen aus Liste 2 und 3 bepflanzt werden.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 0.7.2. Pflanzlisten:

### Liste 1 Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn	Fagus silvatica	Rotbuche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Quercus penducalata	Stieleiche	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Eberesche
Betula verrucosa	Sandbirke	Obstbäume	
Carpinus betulus	Hainbuche		

### Liste 2 Sträucher

Cornus max	Kornelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Weißdorn	Rhamnus frangula	Faulbaum
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa canina	Hundsrose

### Liste 3 Gastgehölze

Der Anteil der nichtheimischen Gastgehölze ist auf 30 % zu beschränken.

Avelanchier canadensis	Felsenbirne	Spirea Arten	Spiersträucher
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	Philadelphus Arten	Pfeifensträucher
Rhododendron Arten	Alpenrosen	Weigelia Arten	Weigelia
Ribes alpinus "Schmidt"	Alpenjohannisbeere	Rosa rugosa	Apfelrose
Syringa vulgaris	Gem. Flieder	Rosa spinosissima	Bibernellrose

## 0.7.3. Nicht zulässige Pflanzenarten:

### Negativpflanzenliste

Thuja	in allen Arten
Chamaecyparis	in allen Arten
Koniferen	in allen Arten

alle Hänge- und Trauerformen natürlich wachsender Gehölze.

## 0.8. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG:

Die Bodenversiegelung (Teerung) ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die KFZ-Stellplätze versickerungsfähig zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, Mineralbetondecke). Die Zugangs- und Zufahrtswege zu den Gebäuden und den KFZ-Stellplätzen sind ebenfalls mit einer wasserdurchlässigen Pflasterung zu versehen.

## 0.9. REGENRÜCKHALTUNG:

Sämtliches von den Dachflächen anfallendes und unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu versickern. Weitere Rückhaltungsmöglichkeiten ergeben sich z.B. durch die Anlagen von Teichen oder Zisternen für die Sammlung von Bewässerungswasser für die Grünanlagen. Geeignete Vorkehrungen zur Regenwasserrückhaltung auf den Bauquartieren sind zu treffen.

## 0.10. BILDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM ODER TEILEIGENTUM:

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des als Kleinzentrum im Bereich der Fremdenverkehrswirtschaft geprägten Ortes zu erreichen, behält sich der Markt vor, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung die Begründung der Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz) eine Genehmigung erteilt wird (§ 22 Abs.1 u.2 BauGB).

0.11. Für alle Bauvorhaben ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

## 0.12. SCHALLSCHUTZ:

Alle Wohnräume entlang der südöstlichen Gebäudeseite sind mit Lärmschutzfenstern zu versehen.