

1

1.1 Art der baulichen Nutzung

ausnahmsweise Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1  
ausnahmsweise werden zugelassen  
Betriebe des Lebensmittelgewerbes (Freizeitspender),  
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Flurstücke 14/177 und 14/178

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl nach § 47 BauNVO  
bei B, E + E, E + BG, E + Z, E + A + Z = max. 0,4  
Volumenflächenzahl nach § 49 BauNVO  
bei B, E + E, E + BG = max. 0,4  
E + Z, E + Z + A = max. 0,7

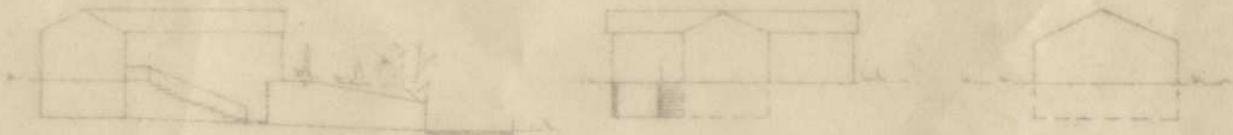
Wohnen insgesamt 91, davon in Zweifamilienhäusern 41  
in Einfamilienhäusern 37  
in Freizeitspendern 3

1.3 Bauweise: offen

1.4 Mindestgröße der Baugrundstücke ca. 600 m<sup>2</sup>

1.5 äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.51 ein Vollgeschoss; Dachgeschosbau unzulässig  
Dachform: Satteldach o. Walmdach Sockelhöhe: bis 50 cm  
Dachneigung: 20 - 26 Grad Dachgauben: unzulässig  
Erisstock: unzulässig Traufhöhe: max. 4,00 m



Das Wohngeschoss der Bungalow-Zelle ist zwingend um die Fläche über der Garage zu erweitern. Eine balkon- oder terrassenartige Ausbildung über der Garagendecke ist grundsätzlich unzulässig. Der sich ergebende Geländeeinschnitt ist zum Nachbargrundstück und zum eigenen Grundstück durch Stützmauern jeweils bis zur Garage abzufangen. Zwischen der südlichen Stützmauer und der parallel dazu verlaufenden Hauswand soll die Treppe zum Hauseingang liegen. Ein Hauszugang durch den Keller ist grundsätzlich unzulässig.

1.52 K + Z - Hangtyp; teilausgebautes Kellergeschoss + ein Vollgeschoss; Dachgeschosbau unzulässig

Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 25 - 30 Grad  
Erisstock: unzulässig  
Sockelhöhe: bis 50 cm  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: max. 6,00 m



1.53 K + 1 + 1/2 Vollgeschoss + ausgebauter Dachstuhl

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 35 - 40 Grad  
 Kniestock: bis 50 cm hoch  
 Sockelhöhe: bis 50 cm  
 Dachgauben: unzulässig  
 Traufhöhe: max. 4,75 m



1.54 K + 1 = zwei Vollgeschosse; Dachgeschossausbau unzulässig

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25 - 30 Grad  
 Kniestock: unzulässig  
 Sockelhöhe: bis 50 cm  
 Dachgauben: unzulässig  
 Traufhöhe: max. 7,00 m



1.55 K + B + 1 Hangtyp: teilangebauter Kellergeschoss + zwei Vollgeschosse; Dachgeschossausbau unzulässig

Dachform: Satteldach  
 Dachneigung: 25 - 30 Grad  
 Kniestock: unzulässig  
 Sockelhöhe: bis 50 cm  
 Dachgauben: unzulässig  
 Traufhöhe: max. 9,50 m



Die Sockelhöhe gilt bei 1.53 mit 1.55 ab fertiger Geländeoberfläche

Die Traufhöhe gilt bei 1.54 mit 1.55 ab geneigten Boden, teilweise geneigt.

Die einzuhaltende Firstrichtung ist im Plan durch Mittelstrich angegeben.

1.56 Garagen: Kellergaragen mit schräg eingebauter Zufahrt sind grundsätzlich unzulässig; Dachform, Dachneigung, sowie Gestaltung der Außenwände sind dem Hauptgebäude anzupassen; jedoch ist auch zulässig.

Sinnesmäßig gilt 1.53 und 1.55

Die Garagen der Bungalowreihe sollen an der in den Grundrissen festgesetzten Stelle ausschließlich im Kellergeschoss errichtet werden.

1.57 Neben- u. Nebengebäude: Sofern im Plan nicht besonders angegeben, können Neben- u. Nebengebäude nur in Verbindung mit der Garage errichtet werden. Ihre Höhe darf die der Garage nicht überschreiten.

Höhenmaß gilt 1.53, sowie 1.55 und 1.59

1.58 Fachein- u. Decken: Urte- bzw. landschaftstypisches Material, z.B. Nitter-scheune-Mauer, Holz, Klinker, Ziegeln, Farben braun bis rot, oder schattigerer Töne (z.B. Grünrot), jedoch keine Helltöne.

Einmalig sind 2 cm Kalkputz über 1 cm Gerüst.

1.59 Außenwände: Urte- bzw. landschaftstypische Ausführung, z.B. Handwerklicher Holz oder Holzwerkstoff- bzw. Kombimaterialien, geputzt, weiß geputzt, jedoch nicht glänzend.

1.6 Gründungsarbeiten: Kellertiefe max. 1,00 m über Geländeoberfläche sind zulässig.

Gründungsarbeiten sind zulässig, wenn sie durch die örtlichen Behörden genehmigt sind.

Gründungsarbeiten sind nicht zulässig, wenn sie durch die örtlichen Behörden nicht genehmigt sind.