5. Textliche Festsetzungen:

5.1. Art der baulichen Nutzung:

WA = Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4, Abs. (1) und (2), BAU NVO, für Einzelhäuser.

5.2. Maß der baulichen Nutzung:

WA = Grundflächenzahl GRZ = 0,3 als Höchstgrenze
Geschoßflächenzahl GFZ = 0,5 als Höchstgrenze

5.3. Bauweise:

Bauweise E : offen, nur Einzelhäuser zulässig

5.4. Grundstücksgrößen:

Mindest-Grundstücksgröße: Einzelhaus 500 m²

5.5. Maximale Anzahl der Wohnungen:

Je Parzelle sind max. drei Wohnungen innerhalb eines Gebäudes vorgesehen.

5.6. Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.6.1. Hauptgebäude:

Dach:	Satteldach	:	18° - 25°
	Dachdeckung	:	Falzziegel, naturrot
	Traufenüber-stand	:	mind. 0,80 m - max. 1,20 m
	Ortgang	:	mind. 0,80 m - max. 1,20 m
	Dachgauben	:	unzulässig
	Dachflächen-fenster	:	Dachflächenfenster bis 0,80 m² Fläche zulässig. Verhältnis B/H = 1 : 1,5 max. 2 Fenster/Dachfläche
Baukörper:	Hausbreite/ Hauslänge	:	mind. 1 : 1,3
	Bauform	:	bei einer Neigung des natürlichen Geländes von mehr als 1,50 m auf Haustiefe zum Hang ist die Bauform H+E zu wählen (H = talseits sichtbares Hanggeschoß)
	Wandhöhen	:	talseits zur natürlichen Geländeoberkante maximal 6,50 m.
	Höhenlage	:	des Erdgeschoß- bzw. Hanggeschoßniveau (H+E) darf maximal 30 cm über dem Urgelände liegen.
	Kniestock	:	bis maximal 1,20 m lichte Höhe innen (FFOK-DG bis OK-Fußpfette) zulässig. Die talseitigen Gebäudewandhöhen sind uneingeschränkt einzuhalten.
	Abstandsflächen:		soweit nicht im Bebauungsplan ausdrücklich anders geregelt, sind die Art. 6+7 - BAYBO anzuwenden.

Sockel	:	- sichtbar abgesetzte Sockel unzulässig - Sockelanstrich = Fassadenfarbton	
Balkone	:	auskragend, vorgehängt oder vorgestellte Konstruktionen.	
Anbauten	:	untergeordnete Anbauten, wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig. Vollverglaste Anbauten dürfen max. 1/6 der gesamten Außenwandfläche an Glasflächen besitzen. Erkeranbauten mit runden oder abgeschrägten Ecken sind unzulässig.	
Quer- und		je Gebäudelängsseite ist max.1 Quer-,oder Gegengiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig. Max.Giebelbreite = 25% der Gebäudeseitenlänge. Traufhöhe Quer,-Gegenbiebel = Traufhöhe Hauptgebäude.	
Satellitenempfangsanlagen	:	Satellitenempfangsschirme sind ebenerdig und farblich der Umgebung angepaßt zulässig.	
Fassaden	:	Putze :	Scheibenputz, Rieselputz, Kratzputz.
Bekleidungen	:	nur in Holz zulässig	
Farben	:	Putze :	weiß oder erdfarben, gebrochene Töne.
		Holz :	helle Lasuren oder unbehandelt.
Begrünungen	:	Fassadenbegrünungen mit Rank- und Kletterpflanzen sind erwünscht.	

5.6.2. Nebengebäude:

Nebengebäude und Garagen sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
Zusammengebaute Garagen sind vollkommen einheitlich zu gestalten.
Verschiedene Nebenräume wie Garagen, Holzlager, Abstellräume, Gartenlauben, etc., sind in einem Nebengebäude zusammenzufassen.
Traufhöhe: max. 3,00 m.

5.6.3. Zufahrten/Zugänge:

Befestigungen: Alle privaten, befestigten Flächen sind wasserdurchlässig und damit für die Versickerung des Oberflächenwassers geeignet, auszubilden.
Beläge :
Granitpflaster, Betonkleinpflaster, Drainstone-Pflaster, o.ä.

Schwarzdecken : unzulässig
Hochborde : unzulässig
Einfassungen : Graniteinzeiler

Stellplätze: Offene Stellplätze auf Privatgrund sind mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.
Pro Parzelle dürfen maximal zwei Stellflächen ausgebildet werden.

5.6.4. Höhenlage/Gelände:

Hauszugänge (FOK-EG) dürfen maximal zwei Stufen (30 cm) über den natürlichen oder von der Genehmigungsbehörde festgelegten Geländeoberkante liegen.
Senkrechte Geländeänderungen von mehr als 50 cm Abweichung von der natürlichen Geländeoberfläche sind unzulässig, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen vorgibt.
Senkrechte Stützmauern sind unzulässig.
Notwendige Geländeübergänge sind als weitflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm herzustellen.
Sind trotzdem Stützmauern notwendig, dann können abgestufte Trockenmauern mit einer flächigen Rankbegrünung bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zugelassen werden.
Steinmaterial: unbehauene Granitfeldfindlingssteine.

5.6.5. Einfriedungen:

Holzzäune zum öffentlichen Straßenraum als senkrechter Staketen-, Holzlatten- oder Hanichelzaun, naturbelassen oder hell lasiert.
Straßenseitige Zaunfelder vor Pfosten durchlaufend.

Zaunhöhe: 1,00 m - 1,20 m

Sockel: unzulässig

Seitliche Einfriedung: Maschndrahtzaun, grau, mit Hinterpflanzung zulässig.

Die Einfriedungen müssen einen Abstand von 10 cm Vom Boden aufweisen, um für Kleinsäuger, wie z.B. Igel, durchgängig zu sein. Alternativ kann der Abstand zwischen den einzelnen Holzlatten 10 cm betragen.

5.6.6. Oberflächenwasser

Pro Parzelle ist eine funktionsfähige Regenrückhalteanlage mit einem Mindesfassungsvermögen von 5 cbm vorzusehen. Das gesammelte Wasser ist zur Bewässerung der Außenanlagen (Versickerung, Verdunstung!) zu verwenden und kann zur WC-Spülung verwendet werden.
Der Überlauf ist an die vorhandenen Gräben anzuschließen.

5.7. Duldungspflichten:

5.7.1. Zaunverbot entlang Erschließungsstraßen:

Vor den entspr. Ziff. 6.5.1. gekennzeichneten Flächen auf Privatgrundstücken, dürfen zur Straße hin keine Zäune und Einfriedungen errichtet werden.

5.7.2. Duldungspflicht öffentlicher Pflanzungen:

Die als Pflanzgebot festgesetzten Pflanzungen sind eigenverantwortlich herzustellen. Begrünungsmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen sind einschließlich Ihrer Einflüsse auf Privatgrundstücke zu dulden.

5.7.3. Duldungspflicht landwirtschaftlicher Nutzung:

Die durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen sind zu dulden.

z.B.
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Staubimmissionen bei der Heu- und Silagegewinnung, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger und bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung.
- Lärmimmission beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen einschließlich dem notwendigen Nutzverkehr.

5.7.4. Duldungspflicht Dachüberstände bei Grenzbebauung:

Bei vorgesehener Grenzbebauung der Nebengebäude/Garagen hat der Nachbar den Dachüberstand zu dulden.
Alternativ kann, abweichend von der BAYBO ein Grenzabstand von 1,00 m gewählt werden.
Diese Verpflichtungen sind bei der Beurkundung des Grundstückskaufes jeweils einzeln privatrechtlich zu regeln.