

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)
- 1.2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (MI)
- 1.2.1 Auf Parzelle 7 + 10 ist reine Wohnbebauung bzw. -nutzung nicht zulässig, gemäß §1 Abs. 5 BauNVO

### 2.0. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1. E + D Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß  
GRZ = 0,3      GFZ = 0,5  
Parzellennummer 1813
- 2.2. U + E Erdgeschoß + 1. Untergeschoß  
GRZ = 0,4      GFZ = 0,6  
Parzellennummer 234567    910111214

### 3.0. Bauweise

- 3.1. Offene Bauweise

### 4.0. Firstrichtung

- 4.1. Firstrichtung mittig über der Längsachse des Gebäudes. Ausnahmen können unter Beibehaltung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes gestattet werden, wenn dadurch eine deutliche Verbesserung des Wohnraumes oder des Wohnumfeldes erreicht wird.

### 5.0. Baugestaltung

#### 5.1. Einfriedungen

- 5.1.1 zur Straßenseite:      Holzlattenzaun  
Höhe max. 1,10 m über Straßenoberkante  
Ein Sockel ist unzulässig

- 5.1.2 zum Nachbargrundstück: Einfriedungshöhe max. 1,20 m über Gelände als Zaun, Hecke

oder Strauchbepflanzung auszubilden.  
Ein Sockel ist unzulässig.  
Wenn Garagen zweier Parzellen zusammengebaut werden ist eine Einfriedung zum benachbarten Garagenvorbereich unzulässig.

5.1.3. Gartentore:

Vor Garageneinfahrten sind Gartentor nicht zulässig.

5.1.4. Stellflächen:

Vor jeder Garage ist ein Stellplatz von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen. Die Stellplätze sind im Material mit der Straßenplanung abzustimmen und bedürfen dem Einvernehmen der Gemeinde.

5.1.5. Stützmauern:

Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen sind unzulässig

5.2. Gebäude

5.2.1. Zur Ziff. 2.1. der planlichen Festsetzungen: E + D

Dachform : Satteldach, Dachneigung 28°-33°

Dachdeckung: Ziegeldeckung, naturrot

Dachgauben : zulässig bis zu einer Vorderansichtsfläche von 2,5 m<sup>2</sup>

"Die Gaube ist auf das mittlere bzw. innere Drittel der Dachfläche zu beschränken."

Kniestock : max. 1,30 m

5.2.2. Zur Ziff. 2.2. der planlichen Festsetzungen: U + E

Dachform : Satteldach, Dachneigung 28°-33°

Dachdeckung: Ziegeldeckung, naturrot

Dachgauben : unzulässig

Kniestock : unzulässig