# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränkung der zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 5 , § 1 Abs. 9 BauNVO)

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:
- Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO.

## 2. Bauweise und Baukörpergestaltung

**2.1 Bauweise**

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

**2.3 Baugestaltung Hauptgebäude**

2.3.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,90 m, bezogen auf das geplante Gelände. Als unter Bezugspunkt gilt das geplante Gelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

2.3.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung ist frei wählbar.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 28° - 32 ° Dachneigung oder Pultdach mit 10° - 25° Dachneigung.

2.3.4 Gachgauben

Zulässig ab einer Dachneigung von 28° und nur im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche. Die Gauben sind giebelständig zu errichten, die Ansichtsfläche darf 2,5 m² nicht überschreiten. Der seitliche Abstand benachbarter Gauben muss mindestens 1,5 m betragen.

2.3.5 Dacheindeckung:
Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig.

2.3.6 Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie dieselbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Bei Anlagen für die Brauchwassererwärmung ist eine Aufständerung zulässig. Frei stehende, gebäudeunabhängige Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

**2.4 Garagen und Nebengebäude**

Die maximal zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m, gemessen ab geplantem Gelände. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport.
Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

**2.5 Stellplätze**

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:
Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

**2.6 Einfriedungen / Stützmauern**

2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen.

2.6.2 Mauern, Drahtschotterkörbe (Gabionen), durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig.

2.6.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

## 3. Flächenbefestigungen

3.1 Die privaten Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

## 4. Geländemodellierungen

4.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 0,50 m bezogen auf das Urgelände und mit einer maximalen Neigung von 30% zulässig. Für die Parzellen 3 und 4 sind zur Anbindung der Garagenzufahrten und Zugangsbereiche von der Straße zum Wohngebäude ausnahmsweise Auffüllungen bis 1,50 m zulässig.
In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeveränderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.