

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.11 WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO  
Absatz 1, 2 und 3
- 1.12 MI Mischgebiet § 6 BauNVO  
Absatz 1, 2, 3.  
Im Erdgeschoß sind bei den Parzellen 1 - 8 nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- 1.13 Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO
- |               |     |     |     |     |     |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| E + U         | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,6 |     |
| II            | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,6 |     |
| Parzellen 1-8 | II  | GRZ | 0,4 | GFZ | 0,8 |

### 1.2 Bauweise

1.21 Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

### 1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke

1.31 Die Mindestgröße beträgt 750 m<sup>2</sup>.

### 1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

1.41 zu 2.41 Dachform: Satteldach 25° - 30°  
Walmdach unzulässig

Kniestock: unzulässig

Ortgang: mind. 0,50 m Überstand

Sockelhöhe: max. 0,50 m

Traufe: mind. 0,80 m Überstand

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: talseitig max. 6,50 m über Gelände

Material: Flachdachpfannen rot und braun

1.42 zu 2.42 Dachform: Satteldach 27° - 32°  
Walmdach unzulässig

Kniestock: bei 2 Geschossen unzulässig  
bei 1 Geschoß max. 0,80 m zulässig,  
wobei ab OK-Erdgeschoßdecke umlaufend  
eine Holzverkleidung anzubringen ist.

Ortgang: mind. 0,50 m Überstand

Sockelhöhe: max. 0,50 m

Traufe: mind. 0,80 m Überstand

Dachgauben: unzulässig

Traufhöhe: max. 6,50 m über Gelände

Material: Flachdachpfannen rot und braun

*DECKBLATT 6*

1.43 zu 2.43 Garagen

Garagen - auch Gemeinschaftsgaragen - über 50 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche sind, soweit nach den zeichnerischen Darstellungen im Bebauungsplan ein Zusammenbau oder Grenzbau vorgesehen ist, oder sich der Zusammenbau aus der Baulinie bzw. Baugrenzenführung ergibt, ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar an die Grundstücksgrenze zu setzen. In den Fällen, in denen nach Bebauungsplan ein Zusammenbau an der rückwärtigen Grundstücksgrenze vorgesehen ist, gilt dies auch für die Garagenrückwand.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

Dachform: Ist dem Hauptgebäude anzupassen, Flach- und Pultdächer sind unzulässig  
Traufhöhe: einfahrtsseitig max. 2,75 m  
Kellergaragen: unzulässig  
Material: wie Hauptgebäude

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen dabei einheitlich ausgebildet werden. Bei den Parzellen 2 - 7 sind die Garagen in das Hauptgebäude zu integrieren.

### 1.44 Einfriedungen

Bei den Parzellen 2 - 7 darf die Einfriedung straßenseitig über die festgesetzte Baulinie nicht hinausreichen.

#### Straßenseite:

Holzlatte-Manichelzaun, braunes Imprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten nicht höher als Zaunoberkante. Pfeiler für Gartentüren und Tore sind zulässig in Mauerwerk verputzt oder mit Natursteinverblendung.

Höhe: max. 1,10 m

Abtragsböschungen im Anschluß an Erschließungsstraßen können durch Mauern aus Naturstein oder aus Beton mit Natursteinverblendung verkleidet bis zu 1,0 m Höhe über StOK. ausgeglichen werden.

#### Gartenseiten:

Maschendrahtzäune, grau

#### Vorgärten:

Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

#### Stellflächen:

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 5 m freigehalten werden.

### 1.45 Bepflanzung

1.451 zu 2.36 Die festgesetzten Bäume im Straßenbereich sind nach folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Quercus pedunculata	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Betula pendula	-	Birke
Acer saccharinum	-	Silberahorn
Acer ginnala	-	Feuerahorn
Corylus colurna	-	Baumhasel
Alle großkronigen Obstbäume		

Weitere Pflanzungen bleiben unbenommen.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### 1.5 Firstrichtung

1.51 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.4.

### 1.6 Schallschutz Siehe Berechnung in der Begründung

Schlafräume sind auf der der Staatsstraße 2636 abgewandten Seite zu errichten bei den Parzellen 1 - 22.