

5. FESTSETZUNGEN

- 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen** allgemeines Wohngebiet WA
max. 2 Wohnungen je Wohn-
gebäude zulässig
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
- | | |
|---------------------|--|
| Grundfläche | max. 200 m ²
+ 50 m ² gem. Nr. 5.5 |
| Grundflächenzahl | GRZ < 0,35 |
| Baukörperverhältnis | min. 1 : 1,3 |
| Wandhöhe | An der Traufseite max. 6,60 m (talseitig)
Als Wandhöhe gilt das Maß von der
geplanten Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut. |
| Kniestock | Fensterlose Kniestöcke sind nur bis zu
einer Höhe von 1,0m zulässig.
Die Höhe des Kniestockes ist ab OK
Rohdecke bis OK Pfette zu messen. |
- 5.3 Bauweise** Es sind nur Einzelhäuser zulässig
- 5.4 Baugestaltung**
- | | |
|---------------------|--|
| Dachform | Satteldach |
| Dachneigung | 28° - 32° |
| Dachdeckung | naturrote Ziegel |
| Dachaufbauten | Nur zulässig ab einer Dachneigung
von 30°
Je Gebäudeseite bis zu zwei, im inneren
Dachdrittel angeordnete Dachgauben
erlaubt.
Abstand von nebeneinanderliegenden
Gauben min. 1,20 m
Ansichtsfläche max. 2.25 m ² |
| Firstrichtung | ←→ zwingend |
| Zwerch-/ Quergiebel | Max. Breite 1/3 der Gebäudelänge
Anordnung im inneren Gebäudedrittel.
First mind. 0,80 m unterhalb des Firstes
des Hauptgebäudes |

**5.5 Garagen und
Nebengebäude**

GA

Garagen und Nebengebäude sind in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen
Zusammengebaute Garagen sind als ein Gebäude ohne Vorsprünge mit durchgehender Dachfläche herzustellen.
Die Wandhöhe an der Traufseite gemessen darf im Mittel nicht mehr als 3,5 m betragen (Definition Wandhöhe gem. 5.2).
Außerhalb der angegebenen Flächen sind Garagen unzulässig.
Ausreichende Fläche für Abfallbehälter des 3-Tonnen-Holsystems sind vorzusehen!
Die Garagenzufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Deckschicht zu versehen.

5.6 Baugrenzen

Baugrenze

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind ohne Sockel herzustellen.
Maschendrahtzäune sind unzulässig.

5.8 Regenwasserzisternen

Anfallendes Niederschlagswasser ist für die Gartennutzung in ausreichend dimensionierten Zisternen zu sammeln

5.12 Geländeaufmaß

Als Bestandteil der Bauunterlagen muss ein Aufmaß des Urgeländes (min. ein Schnitt der den Anschluss der Straße, die Höhenlage des Eingangs, den geplanten Geländeverlauf und das Urgelände darstellt) dem Bauantrag beigefügt werden.

5.13 Duldung

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

5.14 Straßenbeleuchtung

Bestehend