

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

1.11 WA Allgem. Wohngebiet § 4 BauNVO  
Abs. 1, 2 und 3

1.111 Maß der baulichen Nutzung § 17 BauNVO  
II GRZ 0,4 GFZ 0,8

**1.2 Bauweise**

1.21 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgelegt.

**1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke**

1.31 Die Mindestgröße beträgt 500 m<sup>2</sup>.

**1.4 Gestaltung der baulichen Anlagen**

1.41 zu 2.41 Dachform: Satteldach 23 - 28°  
Walmdach unzulässig  
Kniestock: unzulässig  
Sockelhöhe: nicht über 0,50 m  
Dachgauben: unzulässig  
Bei bestehenden Dachgeschoßbauten sind Dachgauben im inneren Drittel zulässig. Aussichtsfläche max. 1,50 m<sup>2</sup>.  
Traufhöhe: talseitig nicht über 6,50 m ab OK gewachsenen Boden. Die bergseitige Traufhöhe richtet sich nach den Geländebeziehungen.

1.42 zu 2.42 Garagen:  
Dachform: Ist dem Hauptgebäude anzupassen oder Flachdach mit max. 3% Neigung.  
Traufhöhe: höchstens 2,50 m über OK gewachsenen Boden.

1.43 zu 2.41 Dacheindeckung - Wohnhaus  
Material: Dachpfannen  
Farbe: dunkelbraun  
Ortsgang: mind. 0,15 m, nicht über 0,50 m  
Traufe: mind. 0,50 m, nicht über 1,00 m.

1.44 zu 2.42 Dacheindeckung - Garage  
Material: wie Hauptgebäude, oder Flachdachmaterial.

**1.45 Einfriedungen**

Straßenseite: Holzlatten-Hanichelzaun, 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 glattem Beton. Bei Mauerwerk glatter Verputz oder Waschputz.  
Bei Stützmauern Wasch- oder Sichtbeton, steinmetzmäßig bearbeitet, oder Natursteinverblendung.  
Höhe: max. 1,0 m über StOK.

Gartenseiten: Maschendrahtzäune

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

1.46 Heizung: Die Parzellen 38, 39, 47, 54 und 55 dürfen nicht mit festen Brennstoffen beheizt werden. An der Kaminmündung ist bei Ölheizung eine Prallscheibe anzubringen.

**1.5 Firstrichtung**

1.51 Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.41.