

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgültigkeit

Mit der Deckblattänderung Nr. 5 werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans inkl. aller vorangegangener Deckblätter ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl max. 0,35
Geschossflächenzahl max. 0,65

3. Bauweise

offen

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Hauptgebäude

4.1.1 Wandhöhe

max. 6,25 m an der Traufe bei Satteldach, Pultdach, Walm- bzw. Zelt Dach, Flachdach
max. 7,85 m Firsthöhe bei Pultdach

Die Wandhöhe wird gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

4.1.2 Dach

Satteldach:	28° bis 33°
Pultdach:	12° bis 18°
Walmdach bzw. Zelt Dach:	20° bis 28°
Flachdach:	nur bei untergeordneten Anbauten zulässig, welche nicht allseitig in voller Höhe von Wänden aller Art umschlossen sind, z.B. - Pergola-Strukturen für Freisitze als Witterungsschutz - Eingangsüberdachungen - Sonnenschutzelemente etc.

Dachdeckung: gedeckte Erdtöne bis Grautöne

Dachgauben: sind ab 30° Dachneigung als Spitzgauben zulässig;
sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen.
Maximale Ansichtsfläche: 2 m²
die Gauben sind mit Ziegeln oder mit Kupfer zu decken;
seitlicher Abstand der Dachgauben zueinander: 1,50 m.

Zwerchgiebel: sind nur traufseitig zulässig.
Sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.
Die Breite des Zwerchgiebels darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Sie sind im mittleren Gebäudedrittel anzuordnen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.

Dachgauben sind in einem seitlichen Abstand von 2,50 m zum Dachrand anzuordnen.

Firstrichtung: First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen

4.1.3 Baukörper

Kniestock (gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußpfette):

zulässig, wenn das 1. OG (Vollgeschoß) als Dachgeschoß ausgebaut wird:

max. 1,25m: nur für Kniestöcke ohne Fenster

über 1,25m: nur für Kniestöcke mit traufseitig angeordneten Fenster- oder Türöffnungen

4.2 Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.

Ein profilgleicher Grenzanbau wird festgesetzt.

mittlere Wandhöhe: maximal 3,50 m

4.3 Geländeveränderungen und Stützmauern

WA 1: Geländeveränderungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Mind. Böschungswinkel: 1/1,5
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

WA 2: Geländeveränderungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Mind. Böschungswinkel: 1/1,5
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

4.4 Zufahrten/Stellplätze

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Bestensteinpflaster; wassergebundene Decken sind zulässig. Asphaltdecken sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Für zusätzliche Stellplätze werden nur Rasenfugen oder Rasengittersteine zugelassen.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen (Aufrechterhaltung der Versickerung).

Zwischen Garagen und öffentlicher ist ein offener Stauraum von mindestens 5,00 m Länge einzuhalten. Der Stauraum darf keine Toranlage erhalten und darf an allen Seiten, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen weder eingefriedet noch durch Ketten oder andere Absperrvorrichtungen eingegrenzt werden.

Im übrigen gelten die Bestimmungen der städtischen Stellplatzsatzung.

4.5 Einfriedung

max. Höhe: 1,00 - 1,20 m, nur ohne Sockel über Gelände.

Vor den Garagen ist eine Einzäunung nicht zulässig (offener Stellplatz vor der Garage).

4.6 Freiflächengestaltung

Zur Sicherstellung der Bepflanzungsregelungen ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit dem Bauantrag grundsätzlich ein Bepflanzungsplan nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes vorzulegen.