

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im gesamten Bereich.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,25

Geschoßflächenzahl: GFZ 0,45

bei Parzelle 5 : GRZ 0,20  
GFZ 0,45

Höhe der Gebäude: die Wandhöhe der Gebäude wird talseits auf 6,50 m festgelegt.

#### 3.1.3 Bauweise

- o - offene Bauweise  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 3.1.4 Grundstücksgröße:

mindestens 800 m<sup>2</sup>

Äußere Gestaltung

**3.2 Hauptgebäude**

**3.2.1 Dach**

Im gesamten Deckblattbereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 25° und nicht steiler als 30° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

Traufüberstand: mind. 0,50 - max. 1,50 m

Ortgangüberstand: mind. 0,50 - max. 1,20 m

bei Balkonen max. 2,00 m (Überstand).

Dachgauben sind ab 28° als Spitzgauben zulässig.

Sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen. Maximale Ansichtsfläche: 1,50 m<sup>2</sup>;

Die Gauben sind mit Ziegeln oder Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken.

Dachflächenfenster zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> Glasfläche, Verhältnis h/b 1,3 : 1,0. Es werden maximal 2 Fenster / Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

Glassattel am First sind mit einer max. 0,75 m breiten Teilung zulässig.

**3.2.2 Baukörper**

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite  
mind. 1,3 : 1,0

Kniestock: nur konstruktiver Kniestock zulässig

Sockel: 25 cm über OK Gelände

Erker: über dem EG dürfen Erker die Baulinie oder Baugrenze um maximal 1,00 m überschreiten.

Balkone: Balkone sind als auskragende, vorgehängte, vorgeständerte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig.

BEBAUUNGSPLAN SCHWEINHÜTT - DECKBLATT NR. 8

**3.2.3 Material für Außenwände**

Putz, fein oder mittelgrob.

Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden, andere Materialien wie z. B. Waschbeton, Asbestzement oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassade ist unzulässig.

Der Anstrich des Sockels ist im gleichen Farbton wie die Fassaden auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt sind dunklen vorzuziehen (schwarz unzulässig).

Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Zink- oder Kupferblechdeckung sind zulässig.

Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch und vertikal zu gliedern. Anstriche wie oben.

Mulden sind im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

**3.2.4 Außenanlage**

Mindestens soll pro 300 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ein groß- oder kleinkroniger Baum gepflanzt werden.

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

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; 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 Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zugelassen.

Einfassungen sind nur schrägweis mit dem Rasen auszuführen.

### 3.3 Nebengebäude

#### 3.3.1 Garagen

Im gesamten Deckblattbereich sind für Garagen nur Satteldächer zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen.  
Der Mindestabstand (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

#### 3.4 Einfriedung

#### 3.3.2 Nebenanlagen

Mülltonnen sind im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

#### 3.4 Zufahrten

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

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; 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 Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zugelassen.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen.

**BEBAUUNGSPLAN SCHWEINHÜTT - DECKBLATT NR. 8**

**3.5 Gelände**

Gestaltung des Geländes.

Bauwerke dürfen  $\pm 50$  cm über natürlichem oder festgesetztem Gelände errichtet werden.

Bei jedem Bauantrag ist der natürliche und geplante Geländeverlauf mit Anbindung an die Erschließungsstraße und die Höhenlage des Eingangs nachprüfbar darzustellen.

**3.6 Einfriedung**

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune, naturbelassen, zulässig.

Bei den seitlichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (Höhe der Zäune: ca. 100 cm).

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.

Der Mindestabstand des Verbotes zur Straße beträgt 80 cm.

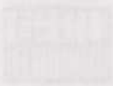
Dunkle Anstriche und Lasuren der Zäune sind nicht zulässig.


**3.7 Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis max. 50 cm Höhe zulässig. Höhen darüber hinaus werden nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen.

Stützmauern sind, wenn statisch möglich, nur als Trockenmauerwerk auszubilden.

Bei Verwendung anderer Materialien sind sie zu begrünen.

4.1.2  Erdgeschoss + UG; Einfriedung muß zulässig eingehalten werden. Höchstgrenze zwei Vollgeschosse

4.1.3  nicht mehr UG + Erdgeschoss (Hanghaus) Höchstmaximal zwei Vollgeschosse

4.1.3  Garage mit Ausgabe von Zufahrt