

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl: GRZ = 0,3

Zahl der Vollgeschosse: II VG

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.

### 3. Gestaltung der baulichen Anlagen

#### 3.1 Hauptgebäude:

First parallel zur Längsachse des Gebäudes

#### 3.1.1 Wandhöhe:

max. zulässige Wandhöhe 7,00 m ab geplantem Gelände

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

#### 3.1.2 Dach:

Sattel - oder Walmdach 18° - 38°

Pulldach 5 – 17 °

Dachdeckung Gedeckte Erdtöne, naturrot bis Grautöne

Dachgauben: Zulässig ab 27 ° Dachneigung.

Sie sind im inneren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Maximale Ansichtsfläche: 2,5 m<sup>2</sup>

Seitlicher Abstand der Dachgauben zueinander: 1,50 m

Abstand der Dachgauben zum Dachrand mind. 1,50 m

Die Deckung der Gauben ist dem Hauptgebäude anzupassen.

Sie sind dem Hauptgebäude deutlich unterzuordnen.

Die Breite des Quergiebels darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Sie sind im mittleren Gebäudedrittel anzuordnen. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,60 m unter dem Hauptfirst liegen.

Firstrichtung:

First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen

### 3.1.3 Baukörper:

Kniestock (gemessen ab OK Rohdecke bis OK Fußpfette):

Fensterlose Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Die max. Höhe für befensterte Kniestöcke wird durch die zulässige Wandhöhe bestimmt.

Der Kniestock wird gemessen ab OK Fertigfußboden bis UK sichtbare Dachschräge.

### 3.2 Garagen:

Garagen sind nur innerhalb der Garagenzone zulässig.

Traufhöhe max. 3,50 m ab geplantem Gelände

Kniestock unzulässig

Doppelgaragen und zusammengebaute Garagen sind mit einer einheitlichen Dachform mit durchgehenden Dachflächen und Kanten zu errichten.

Der Bau von Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen kann über die jeweilige öffentliche Straße erfolgen. Die Breite der Zufahrt wird auf max. 7,50 m pro Bauparzelle beschränkt.

### 3.3 Private Verkehrsflächen:

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20% -30%igem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, o.ä.)

Zugänge sind auf 1,50 m Breite zu beschränken.

Garagenzufahrten sind auf die Breite der jeweiligen Garage zu beschränken

Direkt nebeneinanderliegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zu fügen.

### 3.5 Gelände:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis max. 1,50 m zulässig.

Geländeveränderungen müssen einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen.