

## V. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WA

Im Geltungsbereich **WA** dieses Deckblatt Nr. 5 sind die **textlichen Festsetzungen** des Deckblattes Nr. 2 anzuwenden.

Redaktionelle Darstellung der maßgebenden Festsetzungen gem. Deckblatt Nr. 2:



B – PLAN  
HAFNERHÖHE

DECKBLATT  
NR. 5

### 1. **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA**

Allgemeines Wohngebiet  
(gem. § 4 BauNVO)

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**GR**

max. zulässige Grundfläche je Grundstücksfläche:

##### EINZELHAUS:

GRUNDSTÜCKSFÄCHE	GRUNDFLÄCHE
BIS 700m <sup>2</sup>	<b>GR=max.200 m<sup>2</sup></b>
BIS 800m <sup>2</sup>	<b>GR=max.225 m<sup>2</sup></b>
BIS 900m <sup>2</sup>	<b>GR=max.250 m<sup>2</sup></b>
BIS 1.000m <sup>2</sup>	<b>GR=max.275 m<sup>2</sup></b>

##### DOPPELHAUS-HÄLFTE:

**GR=max.140 m<sup>2</sup>**

**II**

max. 2 Vollgeschosse zulässig

#### 1.3 WANDHÖHE

max. zulässige Wandhöhe

**WOHNGEBÄUDE: felseitig = 6,5 m**  
(traufseitig im Mittel)

**GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE: felseitig = 4,0 m**  
(traufseitig im Mittel)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der gestalteten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut



B – PLAN  
HAFNERHÖHE

DECKBLATT  
NR. 5

## 1.4 DACHFORM

**Satteldach** mittig in Längsrichtung

**Pulldach**

**Flachdach**

nur bei untergeordneten Anbauten zulässig, welche nicht allseitig in voller Höhe von Wänden aller Art umschlossen sind. z.B. :

- Pergola – Strukturen für Freisitzbereiche als Witterungsschutz
- Eingangsüberdachungen
- Sonnenschutzelemente etc.

## 1.5 DACHNEIGUNG

Satteldach: **18° - 25°**

Pulldach: **10° - 15°**

Flachdach: **0° - 3°**

## 1.6 DACHDECKUNG

naturrote Ziegel bzw. Dachsteine  
Stehfalzdeckung mit nicht reflektierender Oberfläche

## 1.7 DACHAUFBAUTEN

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig

## 1.8 QUER- UND ZWERCHGIEBEL

Je Gebäudelängsseite ist max. 1 Quer- oder Zwerchgiebel mit einer max. Breite von 33% der Gebäudelänge im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Die Firsthöhe des Quer- oder Zwerchgiebels muss mind. 1m unter dem First des Hauptgebäudes liegen. Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.



B – PLAN  
HAFNERHÖHE

DECKBLATT  
NR. 5

**1.9 AUFSCHÜTTUNGEN  
UND  
ABGRABUNGEN**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum Nachbargrundstück mind. 1,5 m Grenzabstand einzuhalten.

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch sind auch hier die o.g. maßgebenden Grenzwerte einzuhalten.

**1.10 GARAGEN UND  
NEBENGEBÄUDE  
BEI GEGENSEITIGEM  
GRENZANBAU**

Garagen und Nebengebäude sind bei gegenseitigem Grenz-anbau profil- und höhengleich auszuführen

### 1.11 **ENTSORGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER**

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Entsorgung des Niederschlagswassers zu erreichen, muss jeder Bauherr das auf seiner Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser mittels einer privaten Rückhalteeinrichtung (Regenwasserzisterne o.ä.) sammeln.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes muss das Rückhaltevolumen mindestens  $6 \text{ m}^3$  betragen.

Dabei muss das Grundvolumen  $3 \text{ m}^3$  und das Speichervolumen  $3 \text{ m}^3$  mindestens umfassen.

Die Einleitung in das Städtische Kanalnetz ist mit max.  $3,0 \text{ l/s}$  zulässig. Das anfallende Wasser aus dem Notüberlauf sollte auf dem Grundstück mittels Versickereinrichtung o. dgl. zurückgehalten werden.



**B – PLAN**  
HAFNERHÖHE

**DECKBLATT  
NR. 5**