

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET, FÜR DAS MISCHGEBIET UND DAS SONDERGEBIET

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE:

0.2.1. Bei geplanten Einzelhausgrundstücken = 600 qm

0.3. FIRSTRICHTUNG:

0.3.1. Die einzuhaltende Firstrichtung verläuft parallel zum Mittelstrich der Zeichen unter Ziffer 2.1.1. bis 2.1.11.

0.4. EINFRIEDUNGEN:

0.4.1. Einfriedungen für die planlichen Festsetzungen der Ziffer 2.1.1. bis 2.1.11.

Art und Ausführung: Straßenseitige Begrenzung
Holzlatte- und Hanichelzaun. Oberflächenbehandlung mit braunem Holzimprägnierungsmittel ohne deckenden Farbzusatz. Zaunfelder vor Zaunpfosten durchlaufend. Zaunpfosten 0,10 m niedriger als Zaunoberkante.

Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T - Eisensäulen.

Hecke aus bodenständigen Arten wie Hainbuche, Liguster, Weißdorn usw.
Die Hecken sind im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

Pfeiler für Gartentüren und Tore im Mauerwerk verputzt oder glattem Beton.

Höhe des Zaunes: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,00 m

Sockelhöhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 0,15 m

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

0.5. GARAGEN:

0.5.1. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen. Je nach Geländeverhältnissen sind Hanggaragen mit Flach- bzw. Pultdach zugelassen.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m
Kellergaragen sind unzulässig

0.5.2. Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muß ein Abstand von mindestens 6,0 m freigehalten werden.

0.5.3. Gemeinschaftsgaragen sind mit Flachdach ohne Überstand und höchstens 2 % Gefälle auszubilden. Der Ortgang hat waagrecht zu verlaufen.

Traufhöhe: nicht über 2,75 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.5.4. Bei zusammengebauten Garagen sind diese in der Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform und Dachneigung müssen einheitlich ausgebildet werden.

0.5.5. Garagen und Nebengebäude bis zu 2,75 m Traufhöhe können an der Nachbargrenze erstellt werden. Darüber hinaus ist der Grenzsanbau in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Zur planlichen Festsetzung der Ziffer 2.1.1. bis 2.1.11.

Dachform: Satteldach 23 - 32°
bei außermittigen Dachfirsten sind ausnahmsweise auch steilere Dächer zulässig.

Dachdeckung: Pfannen oder kleinformatische Wellplatten in dunklen Farben oder naturrot

Dachgaupen: bis 1,5 qm Vorderfläche zulässig
Die Dachgaupen dürfen in ihrer gesamten Größe, nur in den unteren zwei Dritteln der jeweiligen Dachfläche angebracht werden.

Kniestock: für die Ziffern 2.1.1. bis 2.1.4. max. 1,00 m zulässig. Der Kniestock ist umlaufend mit Holz zu verkleiden. Ein Kniestock ist bei einer höheren Geschoßzahl unzulässig.

Sockelhöhe: nicht über 0,50 m

Ortgang: Überstand mindestens 0,50 m, nicht über 1,10 m
bei Balkon bis 1,50 m

Traufe: Überstand mindestens 0,50 m, nicht über 1,10 m

Wandhöhe: bei I talseitig nicht über 3,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei I+D talseitig nicht über 3,80 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei II talseitig nicht über 6,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei U+I talseitig nicht über 6,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei II+D talseitig nicht über 6,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei U+I+D talseitig nicht über 6,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei U+II+D talseitig nicht über 8,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei III+D talseitig nicht über 8,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei U+III talseitig nicht über 11,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche
bei U+III+D talseitig nicht über 11,50 m
ab natürlicher Geländeoberfläche

0.6.2. Die Dachkonstruktion des Gebäudes auf Fl.St. Nr. 334/70 ist mit Rücksicht auf umstürzende Bäume so zu bemessen, daß keine Schäden an dem Bauwerk verursacht werden können.

0.7. SCHALLSCHUTZ FÜR DIE PARZELLEN 60 BIS 63

0.7.1. a) Die Grundrißgestaltung ist so vorzunehmen, daß Wohnräume an der vom Hallenbad abgewandten Seite, d. h. im Süden, angeordnet werden.

b) Sollten sich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Lärmschutzfenster als erforderlich erweisen, so sind diese einzubauen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FOR DAS GEWERBEGEBIET:

0.1. BAUWEISE:

0.1.1. offen

0.2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE: entfällt

0.3. FIRSTRICHTUNG: entfällt

0.4. EINFRIEDUNGEN:

Art und Ausführung: Maschendrahtzaun mit Heckenhinterpflanzung aus verzinktem Maschendraht mit Stahlrohr- oder T-Eisensäulen.

Höhe: über Straßen- bzw. Gehsteigoberkante höchstens 1,50 m

Hecke aus bodenständigen Arten. Die Hecke ist im Schnitt auf Zaunhöhe zu halten.

0.5. GARAGEN UND NEBENGEBAUDE:

0.5.1. Bei Nebengebäuden bis 3,00 m Traufhöhe kann die Nachbargrenze bis 20 % der Länge bebaut werden. Darüber hinaus ist der Grenzanbau ausnahmsweise in beiderseitigem Einverständnis zulässig.

0.6. GEBÄUDE:

0.6.1. Verwaltungs-, Wohn- und Betriebsgebäude

Dachform: Sheddach oder Satteldach 18 - 23°

Wandhöhe: nicht über 12,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche
GRZ = 0,8 GFZ = 1,6

FOR DAS GESAMTE BAUGEBIET:

0.8. BEPFLANZUNG:

0.8.1. Die Bepflanzung des Baugebietes hat nach dem Landschaftsplan der Stadt zu erfolgen. Dieser wurde von den Landschaftsarchitekten Bauer + Amthor, Marzling erstellt.

0.8.2. Auf dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist an der West- und Nordseite eine Sichtschutzbepflanzung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen anzubringen.

0.9. SICHTDREIECKE:

0.9.1. An Straßeneinmündungen dürfen bauliche Anlagen, Anpflanzungen aller Art und Zäune nicht errichtet bzw. angelegt werden, soweit sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können.

0.10. GEBÄUDE AN STARKSTROMLEITUNGEN:

0.10.1. Die Vorschriften des Verbandes deutscher Elektrotechniker hinsichtlich der erforderlichen Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen werden beachtet.