

Für das Deckblatt Nr. 32 gelten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans WA „Am Sonnenhügel“ und die nachfolgenden Festsetzungen.

## 5 Textliche Festsetzungen

### Änderungen und Ergänzungen zu:

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.11 WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO Abs. 1

1.11.1 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO  
(keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan)

II GRZ 0,3                      GFZ 0,7

1.3 Mindestgröße der Bauparzellen = 745 m<sup>2</sup>

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen:

1.59 zu 2.34

#### Gestaltung der Garagen- u. Nebengebäude

Garagen sind in Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen.

#### Dachform und Dachneigung:

Satteldach                      25-35°

Pultdach                      10-17°

Eindeckung:                      Pfanneneindeckung Rot- bzw. Grautöne  
Blecheindeckung mit nicht glänzender  
Oberfläche und ohne chemische Belastung für  
das Oberflächenwasser

Ortgangüberstand:              höchstens 80 cm

Traufüberstand:                höchstens 80 cm

Sockelhöhe:                      unzulässig

Wandhöhe an der straßenseitigen Traufe:

Max. 3,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Kellergaragen sind grundsätzlich nicht gestattet.

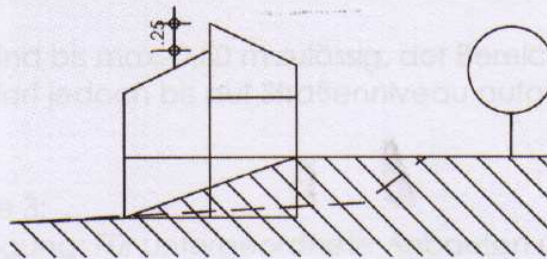
Geländeveränderung sind bis max. 0,5 m zulässig, der Bereich zwischen Straße und Garage darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

#### 1.60 zu 2.38

##### Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung:

Satteldach 25-35°, auch als gegeneinander versetzte Pultdächer mit gleicher Neigung möglich.  
Höhe des Versatzes nicht über 1,25 m.



Pultdach 10-17°, Sonnenkollektoren sind als angesetzte steilere Pultdächer zulässig.

Eindeckung: Pfanneneindeckung Rot- bzw. Grautöne  
Blecheindeckung mit nicht glänzender Oberfläche und ohne chemische Belastung für das Oberflächenwasser

Fensterlose Kniestöcke: max. 1,25 m gemessen ab OK Rohdecke bis zur Oberkante der Fusspfette.

Befensterter Kniestöcke: Die Höhe wird durch die max. zulässige Wandhöhe festgelegt.

Dachgauben: Es sind nur giebelständige Dachgauben ab einer Gebäudedachneigung von 27° zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, mit einer max. Ansichtsfläche von 3 m<sup>2</sup>. Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,75 m betragen

Quergiebel: Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig, Lage im mittleren Drittel der Dachfläche, mit einer

max. Breite von 1/3 der Gebäudelänge. Der First des Quergiebelns ist mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen. Die Firstrichtung des Quergiebelns muss 90 ° zum Hauptgiebel sein.

Ortgangüberstand: höchstens 80 cm  
Traufüberstand: höchstens 80 cm  
Sockelhöhe: unzulässig

Wandhöhe an der Traufseite:  
max. 6,80 m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Geländeveränderung sind bis max. 0,50 m zulässig, der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

Ergänzungen für Parzelle 3:  
Dachform und Dachneigung: Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind auch Flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

#### 1.52.1 Einfriedung

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 – 1,20 m.

Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Lebende Zäune

Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a.

Zaunabstand zur öffentl. Verkehrsfläche

0,50 m von Grundstücksgrenze

Private Verkehrsflächen

Die Versiegelung ist zu minimieren. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.