

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Ausnahmsweise zugelassen sind nach Abs. 3 Nr. 1
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nicht zugelassen sind Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 2- 5
(sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,
Gartenbaubetriebe und Tankstellen)

max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO nach jeweiliger Gebäudeart gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB:

Gebäudeart	Grundstücksbreite (parallel zum angrenzenden Wohnweg/-hof)	Maximale überbaubare Grundfläche für Wohngebäude einschl. Garagen und Nebengebäude
Reihenhaus (RH)	30,0 bis 40,0 m	290 m ²
Doppelhaus (DH)	25,0 bis 35,0 m	245 m ²
Einzelhaus (EH) mind.	18,0 bis 25,0 m	170 m ²
Einzelhaus (EH)	größer 25,0 m	230 m ²

Bei Reihen- und Doppelhäusern bezieht sich die Grundstücksbreite auf das für alle
Reihenhäuser insgesamt benötigte Grundstück bzw. auf das das von beiden
Doppelhaushälften gemeinsam benötigte Grundstück.

max. Zahl der Vollgeschosse: II

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung ist im allgemeinen Wohngebiet eine
offene Bauweise festgesetzt.

5.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Neben-
anlagen i. S. des § 14 BauNVO, wenn der Bruttorauminhalt nicht größer als 15 m³ ist
zulässig.

5.1.5 Gelände

Aufschüttung und Abgrabung sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 20° auszuführen.
Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau
aufgefüllt bzw. abgegraben werden.
Freistehende Stützwände sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, in Sichtbeton bzw.
Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

5.1.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1.6.1 Gestaltung der Hauptgebäude

Baukörper bei freistehenden Gebäuden

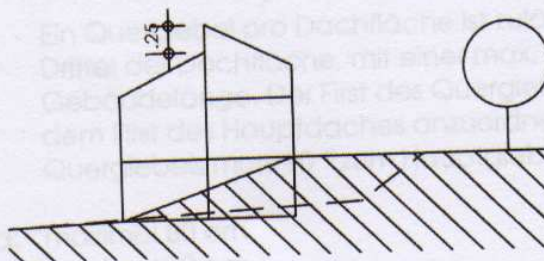
Verhältnis Hausbreite/ Hauslänge	mindestens	1,0 : 1,3
	höchstens	1,0 : 2,5

First parallel zur Längsseite des Hauses und parallel oder im 90° Winkel zur
angrenzenden Straße.

Dachform und Dachneigung

Satteldach

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



Das Abschleppen des Hauptdaches über angebaute Garagen,
ist nicht zulässig.



abschleppen nicht zulässig

Pultdach

10-17°.
Das Abschleppen des Hauptdaches über angebaute Garagen,
ist nicht zulässig.

Wandhöhe:

Satteldach:	max. zulässig an der Traufe:	talseitig 6,25 m
Pultdach:	max. zulässig an der Traufe:	talseitig 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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 Fussfette.

Dachgauben: Es sind nur giebelständige Dachgauben ab einer Gebäudedachneigung von 28° 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 m². 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 Quergiebels ist mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen. Die Firstrichtung des Quergiebels muss 90 ° zum Hauptgiebel sein.

Ortgangüberstand: maximal 80 cm
Traufüberstand: maximal 80 cm
Sockelhöhe: sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.
Bei aneinander gebauten Gebäuden ist innerhalb der Gebäudezeile eine einheitliche Dachneigung zu wählen.

Untergeordnete Hausanbauten
Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

Wandhöhe:

Satteldach:	max. zulässig an der Traufe:	talseitig 6,25 m
Pultdach:	max. zulässig an der Traufe:	talseitig 6,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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 Fussfette.

Dachgauben: Es sind nur giebelständige Dachgauben ab einer Gebäudedachneigung von 28° 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 m². 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 Quergiebels ist mind. 50 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen. Die Firstrichtung des Quergiebels muss 90 ° zum Hauptgiebel sein.

Ortgangüberstand: maximal 80 cm
Traufüberstand: maximal 80 cm
Sockelhöhe: sichtbar abgesetzte Sockel sind unzulässig.

Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt diese Regelung je Hauseinheit.
Bei aneinander gebauten Gebäuden ist innerhalb der Gebäudezeile eine einheitliche Dachneigung zu wählen.

Untergeordnete Hausanbauten
Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

5.1.6.2 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassadenkollektoren zulässig.
Zudem sind als Pultdach an die Fassade angesetzte Sonnenkollektoren bis zu einer Neigung von 70° zulässig.

5.1.6.3 Garagen- und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel- oder Pultdach auszuführen. Garagen, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sollten zu einem Gebäude bzw. unter einem Dach baulich zusammengefasst werden.

Satteldach

Dachneigung	25 – 35°
Firstrichtung	parallel zur Erschließungsstraße

Pultdach

Dachneigung	10 – 17°
Firstrichtung	parallel zur Erschließungsstraße
First	bergseitig

Dachdeckung: Ziegel- bzw. Betonpfanneneindeckung naturrot, braun oder grau, oder Blech, nicht reflektierend

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und mit durchgängiger Dachfläche auszuführen.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen, nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig.

5.1.6.4 Private Verkehrsflächen

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20 – 30 %igem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o. ä.). Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen über öffentliche Grünflächen sind möglich. Der Raum zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche darf keine Toranlage oder Einfriedung erhalten.

Direkt nebeneinander liegende Zufahrten sind in gleicher Weise zu gestalten und höhengleich aneinander zufügen.

5.1.6.5 Einfriedungen

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.

Im Bereich von Wendepunkten bzw. Wendehämmern sind entsprechende
Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge zu
berücksichtigen. Diese können bei Wendepunkten bis zu 2 m und bei Wendehämmern
an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

max. GRZ Grundflächenzahl 0,4
max. GfZ Geschossflächenzahl 0,5

Die geplante Mi-Nutzung hat die angrenzende Wohnbebauung durch eine
angepasste Planung, soweit auf, mit Nachweiskführung zu berücksichtigen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den Eintragungen in der Plansicherung ist im Mischgebiet eine offene
Bauweise festgesetzt.

5.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und
Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

5.2.5 Gelände

Geländeveränderungen wie nachfolgend beschrieben zulässig:

Aufschüttung bis 1,50 m

Abgrabung bis 3,00 m

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 40° auszuführen.

Bei notwendige Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, in Sichtreifen
bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

5.2 Mischgebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

MI

Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8
(Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten)

max. 6 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

max. Zahl der Vollgeschosse: II

max. GRZ Grundflächenzahl: 0,4

max. GFZ Geschoßflächenzahl: 0,8

Die geplante MI-Nutzung hat die angrenzende Wohnbebauung durch eine angepasste Planung, soweit erf. mit Nachweisführung zu berücksichtigen.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung ist im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

5.2.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

5.2.5 Gelände

Geländeänderungen wie nachfolgend beschrieben zulässig:

Aufschüttung bis 1,50 m

Abgrabung bis 3,00 m

Die Böschungen sind mit einem max. Böschungswinkel von 40° auszuführen.

Evtl. notwendige Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

5.2.6 Gestaltung der baulichen Anlagen

5.2.6.1 Gestaltung der **Hauptgebäude**

Baukörper bei freistehenden Gebäuden

Verhältnis Hausbreite/ Hauslänge	mindestens	1,0 : 1,3
	höchstens	1,0 : 2,5

First parallel zur Längsseite des Hauses

Dach und Wand

Dachform - Satteldach mit durchgehender Trauf- u. Firstlinie

Dachneigung:	20° - 30°
Dacheindeckung:	nicht reflektierende Dacheindeckung
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe	6,50 m
max. zulässige Firsthöhe	13,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachform - Pultdach mit durchgehender Trauf- u. Firstlinie

Dachneigung:	10° - 17°
Dacheindeckung:	nicht reflektierende Dacheindeckung
max. zulässige Wandhöhe an der Traufe	6,00 m
max. zulässige Firsthöhe	12,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.2.6.2 Garagen- und Nebenanlagen

Garagengebäude, gedeckte Stellplätze und Nebengebäude für Müll-, Fahrrad- und Geräteräume sind mit einem Sattel- oder Pultdach auszuführen.

Satteldach

Dachneigung	20° - 30°
-------------	-----------

Pultdach

Dachneigung	10° - 17°
-------------	-----------

Dacheindeckung: Ziegel- bzw. Betonpfanneneindeckung naturrot, braun oder grau, oder Blech, nicht reflektierend

max. zulässige mittlere Wandhöhe: 3,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. An der Grundstücksgrenze aneinander gebaute Garagen sind höhengleich und in der Dachform und Dachneigung gleich auszuführen.

Offene Kfz-Stellplätze sind außerhalb der vorgesehenen Garagenzonen, nur direkt an die Grundstücksgrenze zur jeweiligen Erschließungsstraße, zulässig.

5.2.6.3 private Verkehrsflächen

Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung mit einem mind. 20 – 30 %igem Fugenanteil anzulegen (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o. ä.). Eine völlige Oberflächenversiegelung ist nicht zulässig.

(Aufstellen der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über