

Für das Deckblatt Nr. 34 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 0,4 GFZ 0,7

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°
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

Mittlere Wandhöhe an der Traufe: 3,00 m

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

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Grundfläche geringer als 20 m² ist.

1.60 zu 2.38

Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung:

Satteldach 25-35°

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 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:

höchstens 80 cm

Traufüberstand:

höchstens 80 cm

Sockelhöhe:

unzulässig

Wandhöhe an der Traufseite:

max. 6,30 m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

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

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.