

# Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO)

### 1.1 Bauliche Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen

1.1.3 Maß der baulichen Nutzung  
(§§ 16-21 BauNVO)

1.1.4 Zahl der Vollgeschosse  
(§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5  
~~und 8 LBO~~)

wie im Lageplan angegeben

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2

1.3 Stellung der baulichen Anlagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet

1.4 Nebenanlagen  
(§ 13 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

**(§ 23 (5) Satz 2) BauNVO**

Im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

1.5 Garagen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

Können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Grundsätzlich ist der Grenzbau anzustreben und mit der Garage auf dem Nachbargrundstück als ein Baukörper zu erstellen.

1.6 Böschungen an Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 73 LBO

=====

### 2.1 Dachform und Dachneigung

Bei Hauptgebäuden Satteldächer.  
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.  
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.

### 2.2 Gebäudehöhen (§ 73 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

gemessen vom festgesetzten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Hauptgebäuden: I bergseitig max. 3,50 m

### 2.3 Äußere Gestaltung (§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden.  
Deckung der Dächer, dunkel und dauerhaft getönt (rot bzw. rotbraun)

### Aufhebung vorhandener Festsetzungen

Die im Planbereich bisher geltenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

### Höhenangaben über NN

Die angegebenen Höhenwerte sind Höhen im neuen System