

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.1 BBauG u. BauNVO)
  - 1.1 Bauliche Nutzung
    - 1.11 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO  
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
    - 1.12 Ausnahmen (§ 1 Abs.4 BauNVO)

im Sinne von § 4 Abs.3 Ziff.6 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO zulässig
    - 1.13 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO)
    - 1.14 Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs.4 LBO)
  - 1.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - 1.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst. b BBauG)

Firstrichtung der Hauptgebäude wie im Plan eingezeichnet

#### 1.4 Garagen

sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga (§ 9 Abs.1 Nr.1 Buchst.e BBauG) bezeichneten Flächen zulässig (§ 23 Abs.5 BauNVO). Zwischen Garagenaufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

#### 1.5 Nebenanlagen

im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO bzw. § 23 Abs.5 BauNVO sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

#### 1.6 Sichtflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BBauG)

die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen müssen von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigung und dergl. freigehalten bzw. freigemacht werden.

### 2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 111 LBO)

#### 2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

für eingeschossige Bebauung, bergseitig höchstens 3,50 m talseitig höchstens 5,50 m für zweigeschossige Bebauung, bergseitig höchstens 5,50 m talseitig höchstens 6,00 m (gemessen vom fertigen Gelände bis zur Oberkante Dachrinne)

#### 2.2 Dachform (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Flachdach bei Gartenhofhäusern Satteldach bei allen übrigen Gebäuden Dachneigung wie im Lageplan angegeben. Bei Garagen und Kleintierställen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

#### 2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

sind bis höchstens 30 cm zugelassen.

#### 2.4 Kniestöcke

zulässig bei ① mit 30° Dachneigung 50 cm bei ① mit 15 - 20° Dachneigung 30 cm.

#### 2.5 Äußere Gestaltung (§ 111 Abs.1 Nr.1 LBO)

Auffallende Farben und Strukturen sind zu vermeiden. Deckung der Dächer mit Ziegel. Bei Garagen sind Wellasbestzementplatten zugelassen. In jedem Fall ist engobiertes Material vorgeschrieben.

2.6 Einfriedigungen  
(§ 111 Abs.1 Nr.4 LBO)

An öffentlichen Verkehrsflächen  
möglichst Hecken bis zur Höhe  
von max. 0,90 m  
Ist eine Einfriedigung auf dem  
Nachbargrundstück schon vorhanden,  
so muß sich die neue Einfriedigung  
bezüglich der Höhe und der Gestaltung  
an die bestehende Einfriedigung  
anpassen.

3. Aufhebung vorhandener  
Festsetzungen

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