

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 23.09.2004 und BauNVO, zuletzt geändert 22.04.1993).

- | | |
|--|---|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) | allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche
und sportliche Zwecke sind nicht zulässig. |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) | wie im Lageplan festgesetzt (GRZ 0,4; GFZ 0,8) |
| 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) | wie im Lageplan festgesetzt, offene Bauweise.
Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. |
| 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet |
| 1.5 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO) | sind, soweit Gebäude, in den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen nicht zugelassen |
| 1.6 Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen
oder in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. Sie müssen einen
Abstand von mindestens 5,00 m von der Fahrbahnkante haben. |
| 1.7 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | Auf den Baugrundstücken sind Bäume entsprechend den
Eintragungen im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten
(siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume).
Zusätzlich zu den im Lageplan eingetragenen Pflanzgeboten
für Bäume, sind auf jedem Grundstück mind. 3 Laubbäume
zu pflanzen (siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume). |

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 01.03.2010)

- 2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Bei Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Bei Garagen und untergeordneten Bauteilen sind Flach- Pult- Sattel-
und Walmdächer bis zu einer Dachneigung bis 45° zulässig.
- 2.2 GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich auf den Rohfußboden.
Die festgesetzte EFH gilt nicht für Garagen.
Die EFH ist auf +/- 50 cm einzuhalten.
Die Gebäudehöhe wird auf 6,25 m (TH 6,25), gemessen von der festgesetzten
Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut, festgesetzt.
Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprüngen können Ausnahmen zugelassen werden.
- 2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)
Als Dachaufbauten sind Gauben zulässig.
Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt.
Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht,
zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.
- 2.4 ÄUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
Deckung der Dächer, rot bis rotbraun und grau getöntes Material.
- 2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Die Einfriedungen und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen werden
in der Höhe wie folgt begrenzt: Mauern auf max. 100 cm,
Zäune auf max. 100 cm.
(gemessen ab bestehendem Gelände entlang von Grundstücksgrenzen)

Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze
ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten, hier ist der Bezugspunkt für Höhenfestsetzung
die Oberkante der Fahrbahn.
- 2.7 GESTALTUNG VON GEHWEGEN, FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit
wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.
- 2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
sind bis max. +/- 1,50 m zulässig.
- 2.9 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)
Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO)
wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:
40 bis 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
mehr als 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze
- 2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert
in die Kanalisation abzugeben.
Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität
herzustellen.

Hinweise:

Das Baugebiet liegt teilweise im Überflutungsbereich der Sechta. Um Beeinträchtigungen zu vermeiden, sollten die Kellerabgänge und Lichtschächte so angelegt werden, dass kein Wasser in das Untergeschoss eindringen kann.