

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Bauweise

Die geschlossene Bauweise ist zulässig im Rahmen der überbaubaren Flächen.

Als besondere Bauweise wird die halboffene Bauweise festgesetzt, d.h. an die nördliche Grundstücksgrenze ist anzubauen, zu den übrigen Grenzen ist der bauordnungsrechtliche Abstand einzuhalten.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Soweit nicht durch Planzeichen geregelt, zulässig auf den Baugrundstücken. Straßenabstand bei Garagen mind. 5,0 m.

1.4 Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken -außer auf den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern und den Pflanzflächen- zulässig.

1.5 Aufschüttungen, Abgrabungen

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese zu dulden und durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer und gegenseitig versetzte Pultdächer festgesetzt. Bei eingeschossigen, freistehenden Gebäuden können auch Walddächer zugelassen werden.

Dachfarbe : rot bis rotbraun

Dachneigung : eingeschossig: 25° - 45°

zweigeschossig: 28° - 35°

Dachüberstand: 0 - 0,5 m Ortsgang

0,3 - 1,0 m an der Traufe (Ausnahme:

0,3 - 1,0 m an der Traufe (Ausnahme:
An Balkon- und Terrassenseite bis 1,0 m)

2.2 Nebengebäude, Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachneigung und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden.

Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Nebeneinanderliegende Garagen sind in Ihrer strassenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen. In der Regel sind für die Dachneigung 30° und für die Traufhöhe 2,30 m bindend. Abweichungen hiervon sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Garagengruppe oder einer Doppelgarage im Rahmen dieser Satzung zulässig.

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 4,0 m, bei zweigeschossigen Gebäuden max. 6,5 m betragen.

Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Als Dachgauben sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben zulässig. Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte möglich. Der Giebelabstand von Gauben oder Dacheinschnitten muß mindestens 1,5 m betragen.

2.5 Hausgruppen

Doppelhäuser, Hausgruppen und Kettenhäuser müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschoßzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden.

In der Regel sind für die Geschoßzahl der Höchstwert der Nutzungsschablone, für die Dachneigung 35° und für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 0,5 m vorgeschrieben. Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses zulässig.

2.6 Fassade

Außenwandverkleidungen aus Fliesen, Kunststoff, Metall o.ä. sind nicht zulässig.

Für die Außenwände sind helle erdgebundene Farben mit nicht glänzender Oberfläche vorgeschrieben.

Fenster, mit Ausnahme von untergeordneten Fenstern, sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig.

2.7 Einfriedigungen

Straßenseitig sind bis zur Baugrenze Einfriedigungen zulässig (Ausnahme: Holzzäune und Schmiedeeiserne Zäune bis 0,8 m). In besonderen Fällen (z.B. südliche bzw. südwestliche Erschließung) können Hecken bis 1,80 m Höhe gepflanzt werden.

0,8 m). In besonderen Fällen (z.B. südliche bzw. südwestliche Erschließung) können Hecken bis 1,80 m Höhe gepflanzt werden.

2.8 Grünordnung

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern.

Die als Ortsrandbepflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit den im Plan (Gestaltungsrichtlinien für Ortsrandbepflanzung) aufgeführten Gehölzarten zu bepflanzen. Dabei sind je Grundstück mindestens zwei hochstämmige Bäume (vorzugsweise Obstbäume) zu pflanzen.

3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu der Planzeichnung:

Abweichung von der Hauptfirstrichtung um 90° , soweit dies nicht durch Planzeichen ausgeschlossen ist.

zu 1.3:

An Wohnwegen kann der Mindestabstand der Garagen 3,0 m betragen, wenn ein zweiter Stellplatz nachgewiesen wird.

zu 2.2:

Bei Nebengebäuden und Garagen, die ohne Grenzabstand errichtet werden, kann die Dachneigung unabhängig vom Hauptgebäude bis auf 20° reduziert werden.