

# TEXTL. FESTSETZUNGEN

## TEIL A BAULICHE ORDNUNG

### 1. Art der baulichen Nutzung, Ausnahmen

- 1.1 Das Baugebiet Schablone mit Ordnungsziffer 1, 2 und 3 ist als "Reines Wohngebiet" (WR) gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen.
- 1.2 In dem in der Planzeichnung durch die Ordnungsziffern 1, 2 und 3 festgelegten Gebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3, Abs. 4 BauNVO).
- 1.3 In dem mit der Ordnungsziffer 4 bezeichneten Bereich "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO sind von den Ausnahmen des § 4 (3) nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Einzelfall bestimmt durch:

- 2.1 die überbaubare Grundstücksfläche
- 2.2 die festgesetzte Geschößzahl

Die in der Planzeichenerklärung festgesetzten Höchstwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.

### 3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zugelassen sind Nebenanlagen als Gartenlauben und Geräteräume bis 10 m<sup>2</sup> Grundfläche und 3 m Höhe, Schwimmbekken bis 100 m<sup>3</sup> Rauminhalt sowie Stützmauern bis 1 m Höhe.

Einrichtungen und Anlagen für Tierhaltung sind nicht zugelassen.

### 4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vorgärten sind grundsätzlich von jeder Bebauung freizuhalten. Ausnahmen hiervon können durch die Untere Bauaufsichtsbehörde im Einzelfall für Garagen und Müllboxen gewährt werden. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Stellplätze und Garagen sowie die unter Ziffer 3 möglichen Nebenanlagen gestattet werden.

### 5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 124 LBauO vom 27.2.1974 in Verbindung mit der 8. Landesverordnung zur Durchführung der Landesbauordnung vom 4.2.1969.

- 5.1 Die in der Planzeichnung festgelegten Dachformen und Dachneigungen sowie die Firstrichtung gelten für Hauptgebäude. Untergeordnete rechtwinklige Anbauten sind zugelassen. Garagen und Nebengebäude sollen in der Regel Flachdächer erhalten.
- 5.2 Pultdächer  
Die zulässige Höhe eines Pultdaches wird auf max. 7,00 m gemessen von O.K.E.F. begrenzt. Deren Seiten- und Stirnwände sind mit dem gleichen Material zu verkleiden, mit dem das Dach eingedeckt wird.
- 5.3 Dachneigung  
Bei Reihenhäusern sind Toleranzen der Dachneigung innerhalb einer Hausgruppe nicht zulässig.
- 5.4 Dachaufbauten  
Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab 33° Neigung zulässig. Deren Länge darf nicht mehr als 1/4 der Gebäudefront betragen.
- 5.5 Dacheindeckung  
Bei der Dacheindeckung dürfen keine hellen und auffallenden Farben sowie hochglänzendes und farbmusterbildendes Material verwendet werden. Die Eindeckung benachbarter Häuser soll nicht in störendem Kontrast zueinander stehen.
- 5.6 Kniestöcke  
Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 35 cm, gemessen zwischen OK - Geschoßdecke und OK - Fußpfette, zulässig.
- 5.7 Einfriedungen  
Alle Grundstücke können, mit Ausnahme des Vorgartens (sh. Grünordnungsplan), eingefriedet werden. Zur Oberbrückung von Gelände unterschieden sind Stützmauern bis zu 1 m Höhe zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und Rohrgeländer und ähnlichem verunstaltenden Material ist untersagt. Die Baugrundstücke sind gegen die Waldflächen hin mit einem 1,80 m hohen Maschendraht einzufrieden. Ausgänge in das Waldgelände sind nicht erlaubt.