

## **FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)**

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die in § 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

- a) Unzulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen • Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

### **§ 4 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO**

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der GRZ/GFZ bestimmt durch das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen sowie das Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse. Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die talseitig maximal wirksame Wandansichtsfläche bis zur Traufe bzw. die talseitig maximal wirksame Gesamthöhe des Gebäudes.

Als Traufe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade). Bei Grundstücken mit privaten Grünflächenanteilen beziehen sich GRZ/GFZ lediglich auf die festgesetzten Bauflächenanteile der Grundstücke.

3. Die Oberkante FF EG darf das Straßenniveau auf Höhe der straßenzugewandten Gebäudemitte nicht um mehr als 0,4 m überragen.

4. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten; d.h. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist ein geringfügiges Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für mit dem Hauptgebäude verbundene untergeordnete Anbauten oder Bauelemente wie z.B. Wintergärten o.ä. zulässig. Die einzelnen Bauelemente / Anbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Breite der Hauptfassade umfassen und eine Gesamttiefe von 3,0 m nicht überschreiten.

5. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseits ein Streifen von je ca. 0,15 m zur Herstellung der Rückenstützen notwendiger Bekantungen bereitzustellen, der im privaten Eigentum verbleibt. Die Beanspruchung privater Grundstücksanteile ist zu dulden.

### **II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

1. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1 : 3 überschreiten.

2. Mauern sind nur als Stützmauern (zur Absicherung des Geländes), Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig.

3. Als Dach sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 32 - 48° zulässig.

Die Dacheindeckung ist nur zulässig in den Farbtönen

- anthrazit gem. RAL 7006, 7010 - 7026, 7039, 7043
- dunkelbraun gem. RAL 8000, 8002, 8004 - 8019,
- (natur- oder) dunkelrot gem. RAL 3005 - 3011, 3013.

Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der traufseitigen Gebäudelänge (Mauwerksmaß) nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf 2,0 m nicht unterschreiten.

4. Drenpel sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 1,0 m zulässig, bei mehrgeschossiger Bauweise unzulässig.

5. Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind orts- und landschaftstypische Materialien wie z.B. glatter Putz oder Natursteinmauerwerk zu verwenden. Ortsuntypische Gestaltmerkmale wie

eine grellbunte Farbgestaltung, der Einsatz von großflächigen ungegliederten Fassadenelementen wie beispielsweise vorgehängten Platten sowie der Einsatz von flächenhaften Metall- oder Kunststoffteilen zur Fassadengestaltung sind unzulässig.  
Holzverkleidungen an Gebäudeteilen sind zulässig; unzulässig sind Ecküberblattungen, Rundstammhölzer und Dachüberstände von mehr als 50 cm.

6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig.

7. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeit- oder Lagerflächen genutzt werden.