




I. Planungsrechtliche Festsetzungen


1. Art der baulichen Nutzung

-  = 1.1.2 Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)
 = 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

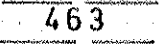
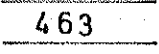
2. Maß der baulichen Nutzung

- I+U = 2.1 zulässige Zahl der Vollgeschosse
II-IV = Mindest- und Höchstgrenze
0.4 = 2.2 GRZ Grundflächenzahl
 = 2.3 GFZ Geschossflächenzahl



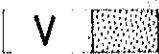
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenze

- o = 3.1 offene Bauweise
TERRASSEN-
BAUWEISE = Terrassenbauweise
 = 3.11 Nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig



5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

-  = 5.1 geplante Hauptverkehrsstraße
 = 5.2 überörtliche Hauptverkehrsstraße
= Anbaufreie Zone 16 m von Hauptverkehrs-
straße

6. Verkehrsflächen

-  = 6.1 Straßenverkehrsflächen
 = 6.2 Öffentliche Parkflächen
= 6.3 Straßenbegrenzungslinien
 = Verkehrsgrünflächen

7. Flächen für Versorgungsanlagen

-  = Wasserbehälter
 = Trafostation

9. Grünflächen



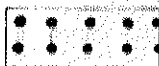
= Trafostation

9. Grünflächen



= Spielplatz

12. Flächen für die Forstwirtschaft



= Flächen für Forstwirtschaft

13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



= 13.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

GGA = Gemeinschaftsgaragen

GA = Garagen

LADEN = 13.2 Bewirtschaftungsbetriebe u. Läden

G.R. FR. LR = 13.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen



= 13.4 von jeglicher Sichtbehindernden Bebauung und Bepflanzung freizuhalten-
de Flächen

• • • • = 13.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

■ ■ = 13.6 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereiches des Bebauungsplanes

↔ = 13.8 Firstrichtung

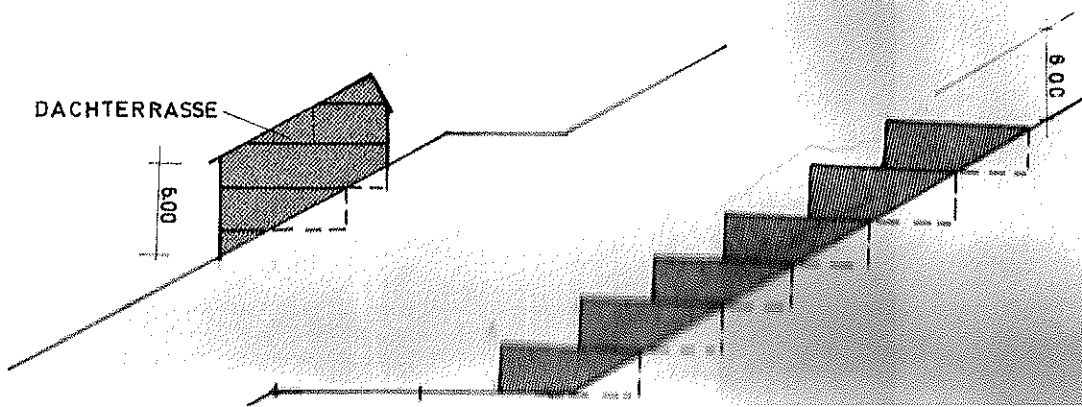
↘ = 13.9 Strukturrichtung

Ergänzende Bebauungsvorschriften

21

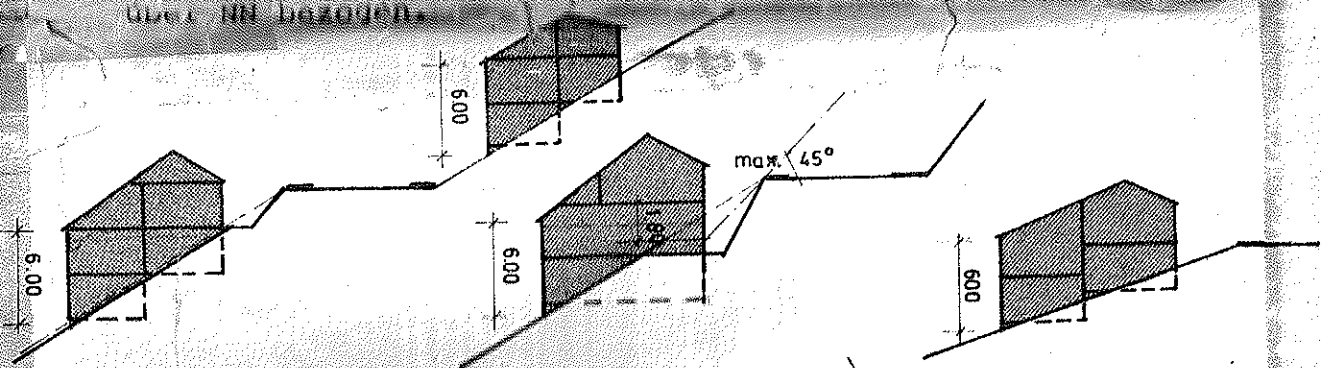
1. Am höchsten talseitigen Berührungspunkt der Gebäude mit dem natürlich gewachsenen Gelände darf die Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut nicht mehr als 6.00 m über dem Gelände liegen und nach Fertigstellung der Außenanlagen nicht mehr als zweigeschossig in Erscheinung treten.

(Höhe Gelände - Traufkante max. 6.00 m siehe Systemskizzen)



2. Bei je zulässigem Geschoss erhöht sich bei III und IV geschossiger Bauweise, das Maß um max. 2,75 m je Geschöß.

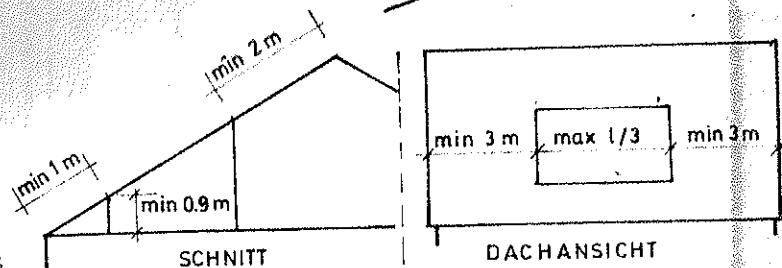
3. Die im Bebauungsplan angegebenen Erdgeschoßfußbodenhöhen stellen lediglich Richtmaße dar. Die Höhenlage ist auf Oberkante Podest Eingang zum Wasserbehälter mit 721,78 m über NN bezogen.



II. Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Dächer und Dachaufbauten



1. Die Hauptdächer sind als Satteldächer, als einhüftige Satteldächer innerhalb der zulässigen Dachneigung mit bergseitigem First und als Flachdächer nach Maßgabe der Eintragungen im Bebauungsplan auszuführen.
2. Walmdächer sind nicht zugelassen. Bei Winkelhäusern ist der untergeordnete Bauteil abzuwalmen.
3. Dachaufbauten sind unzulässig. Mit der Dachfläche bündig liegende Fenster (Dachflächenfenster) bis zu 1,5 qm in der Ansichtsfläche sind zulässig. Die Summe der Dachflächenfenster darf jedoch die Fläche von 5 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten.
4. Die Dacheindeckung ist bei Satteldächern in Pfannen, Ziegeln oder Kurzwellplatten, dunkelengobiert vorgeschrieben. Bei Flachdächern richtet sich deren Ausführung nach den konstruktiven Merkmalen; diese Dächer sind nach Möglichkeit ebenfalls in dunkler Farbe auszuführen.
5. Dacheinschnitte für Dachterrassen sind entsprechend der in den Systemskizzen angegebenen Mindest- und Höchstmaße auszuführen.

2 2

Garagen

1. Garagen sind wahlweise

1. im Hauptgebäude unterzubringen
2. an das Gebäude mit gemeinsamer Dachfläche anzubauen
3. auf der für Garagen ausgewiesenen Fläche unterzubringen
4. in begründeten Sonderfällen sind Ausnahmen zulässig.

2. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.

Stellplätze und Garagen dürfen parallel zu Straße erstellt werden.

§ 2

Einfriedigung und Grundstücksgestaltung

1. Sockelmauern sind nur bis 0,30m zulässig. Sie müssen aus Beton oder



The top of the page features three perspective drawings of different roof types: a gable roof, a hipped roof, and a mansard roof. Each drawing is labeled with a height of 6.00. To the right, a cross-section of a roof is shown with a maximum slope of 45°. Below these, a plan view of a roof layout is shown with dimensions: a minimum slope of 1m, a minimum height of 0.9m, and a minimum distance of 2m between roof sections. To the right of the plan view, a rectangular area is shown with dimensions: a minimum width of 3m, a maximum length of 1/3, and a minimum width of 3m.

II. Örtliche Bauvorschriften

§ 1

Dächer und Dachaufbauten

1. Die Hauptdächer sind als Satteldächer, als einhüftige Satteldächer innerhalb der zulässigen Dachneigung mit bergseitigem First und als Flachdächer nach Maßgabe der Eintragungen im Bebauungsplan auszuführen.
2. Walmdächer sind nicht zugelassen. Bei Winkelhäusern ist der untergeordnete Bauteil abzuwalmen.
3. Dachaufbauten sind unzulässig. Mit der Dachfläche bündig liegende Fenster (Dachflächenfenster) bis zu 1.5 qm in der Ansichtsfläche sind zulässig. Die Summe der Dachflächenfenster darf jedoch die Fläche von 5 % der jeweiligen Dachflächen nicht überschreiten.
4. Die Dacheindeckung ist bei Satteldächern in Pfannen, Ziegeln oder Kurzwellplatten, dunkelengobiert vorgeschrieben. Bei Flachdächern richtet sich deren Ausführung nach den konstruktiven Merkmalen; diese Dächer sind nach Möglichkeit ebenfalls in dunkler Farbe auszuführen.
5. Dacheinschnitte für Dachterrassen sind entsprechend der in den Systemskizzen angegebenen Mindest- und Höchstmaße auszuführen.

2 2

Garagen

1. Garagen sind wahlweise
 1. im Hauptgebäude unterzubringen
 2. an das Gebäude mit gemeinsamer Dachfläche anzubauen
 3. auf der für Garagen ausgewiesenen Fläche unterzubringen
 4. in begründeten Sonderfällen sind Ausnahmen zulässig
 2. Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,50 m einzuhalten.
- Stellplätze und Garagen dürfen parallel zu Straße erstellt werden.

§ 2

Einfriedigung und Grundstücksgestaltung

1. Sockelmauern sind nur bis 0.30m zulässig. Sie müssen aus Beton oder Natursteinen hergestellt sein. Die Gesamthöhe der Einfriedigung darf straßenseitig 1.00m nicht überschreiten.